

---

# GMINA CZARNE

---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU FARMY WIATROWEJ W GMINIE CZARNE

---

### ETAP III PROJEKT PLANU DO OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ

#### ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. TEKST PLANU
  2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU
  3. UZASADNIENIE DO PROJEKTU PLANU
- 

**BIURO** UL. GROTTGERA 26/3 - 80-311 GDAŃSK  
SPÓŁKA Z O.O. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40   
**URBANISTYCZNE**

NIP 584-020-36-47 REGON 008049023  
KRS 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł  
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22  
Mail: [urbppp@ppp.gda.pl](mailto:urbppp@ppp.gda.pl) [www.ppp.gda.pl](http://www.ppp.gda.pl)  
ROK ZAŁOŻENIA 1989

---

L I S T O P A D 2 0 2 4 R .

---

## SPIS TREŚCI

|    |                                                                                                                                                                |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Rozdział 1 Ustalenia ogólne .....                                                                                                                              | 11 |
|    | § 4. Przeznaczenie terenów:.....                                                                                                                               | 11 |
|    | § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: .....                                                            | 15 |
|    | § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: .....                                    | 19 |
|    | § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: .....                                                                               | 23 |
|    | § 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: .....                                                                               | 23 |
|    | § 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: .....                                   | 25 |
|    | § 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.....                                                           | 25 |
|    | § 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: .....                                                                   | 25 |
|    | § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: .....                                                                                      | 26 |
|    | § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:.....                                                                        | 28 |
|    | § 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: .....                                                                                           | 30 |
| 2. | Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej wsie Domisław Górny, Domisław Dolny i przysiółek Folwark w obrębie nr 3 Domisław..... | 30 |
|    | Domisław Dolny.....                                                                                                                                            | 30 |
|    | § 16 Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1MW .....                                                                                                              | 30 |
|    | § 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1L:.....                                                                                                             | 30 |
|    | § 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1MN-U, 3.2MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7MN-U:.....                                                    | 31 |
|    | § 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.8MN-U: .....                                                                                                          | 32 |
|    | § 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.9MN-U: .....                                                                                                          | 33 |
|    | § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu, 3.10MN-U, .....                                                                                                        | 34 |
|    | § 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM: .....                                                                                          | 34 |
|    | § 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.4RZM:.....                                                                                                            | 35 |
|    | § 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.5RZM:.....                                                                                                            | 36 |
|    | § 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1RZP, 3.2RZP .....                                                                                                   | 36 |
|    | § 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1KO: .....                                                                                                            | 37 |
|    | Domisław Górny .....                                                                                                                                           | 38 |
|    | § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2MW: .....                                                                                                            | 38 |
|    | § 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.11MN-U, 3.12MN-U:.....                                                                                                | 38 |
|    | § 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.13MN-U: .....                                                                                                         | 39 |
|    | § 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.14MN-U: .....                                                                                                         | 40 |
|    | § 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1UK: .....                                                                                                            | 40 |
|    | § 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1UR: .....                                                                                                            | 41 |
|    | § 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1ZP, 3.2ZP: .....                                                                                                    | 41 |

|                                                                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.3ZP: .....                                                                                                                    | 42 |
| § 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.6RZM, 3.7RZM, 3.8RZM, 3.9RZM, 3.10RZM, 3.11RZM, 3.12RZM, 3.13RZM, 3.14RZM, 3.15RZM: .....                                    | 43 |
| § 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.16RZM:.....                                                                                                                   | 43 |
| § 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.3RZP, 3.4RZP, 3.5RZP, 3.7RZP:.....                                                                                            | 44 |
| § 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.6RZP:.....                                                                                                                    | 45 |
| § 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.8RZP:.....                                                                                                                    | 45 |
| § 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2ZD:.....                                                                                                                     | 46 |
| § 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1CZ: .....                                                                                                                    | 46 |
| § 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1RN: .....                                                                                                                    | 47 |
| § 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3.2RN, 3.3RN, 3.4RN, 3.5RN, 3.6RN, 3.7RN, 3.8RN, 3.9RN, 3.10RN, 3.11RN, 3.12RN, 3.13RN, 3.14RN, 3.15RN, 3.16RN, 3.17RN: ..... | 47 |
| § 44. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.2L, 3.3L, 3.4L, 3.5L, 3.6L, 3.7L, 3.8L, 3.9L, 3.10L, 3.11L, 3.12L .....                                                      | 47 |
| § 45. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1ZN, 3.2ZN, 3.3ZN, 3.4ZN.....                                                                                                | 47 |
| 3. Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Krzemieniewo i przysiółek Malinowo w obrębie nr 4 Krzemieniewo .....             | 48 |
| Krzemieniewo.....                                                                                                                                                      | 48 |
| § 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1MW: .....                                                                                                                    | 48 |
| § 47. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.3L, 4.4L:.....                                                                                                               | 48 |
| § 48. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 4.4MN-U, 4.5MN-U, 4.6MN-U, 4.7MN-U, 4.8MN-U: .....                                                  | 49 |
| § 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.8MN-U: .....                                                                                                                  | 50 |
| § 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1UE:.....                                                                                                                     | 51 |
| § 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1US:.....                                                                                                                     | 51 |
| § 52. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM: .....                                                                                                  | 52 |
| § 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.4RZM:.....                                                                                                                    | 53 |
| § 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1RZP: .....                                                                                                                   | 53 |
| § 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1RZW: .....                                                                                                                   | 54 |
| § 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1ZD:.....                                                                                                                     | 54 |
| § 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1KOP: .....                                                                                                                   | 55 |
| Malinowo.....                                                                                                                                                          | 55 |
| § 58. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.9MN-U, 4.10MN-U:.....                                                                                                        | 55 |
| § 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1G:.....                                                                                                                      | 56 |
| § 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.5RZM:.....                                                                                                                    | 57 |
| § 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.2RZP: .....                                                                                                                   | 57 |
| § 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1ZP: .....                                                                                                                    | 58 |
| § 63. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1RN, 4.2RN, 4.3RN, 4.4RN, 4.5RN, 4.6RN, 4.7RN, 4.8RN, 4.9RN, 4.10RN, 4.11RN, 4.12RN, 4.13RN, 4.14RN: .....                   | 58 |

|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 64. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1, 4.2L:.....                                                                                                          | 58 |
| § 65. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1ZN, 4.2ZN: .....                                                                                                      | 58 |
| 4. Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Łoża;<br>w obrębie nr 5 Łoża .....                                         | 59 |
| Łoża .....                                                                                                                                                       | 59 |
| § 66. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U: .....                                                                                         | 59 |
| § 67. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1RZM, 5.2RZM: .....                                                                                                    | 59 |
| § 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1RZP: .....                                                                                                             | 60 |
| § 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1RZW: .....                                                                                                             | 61 |
| § 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1ZP: .....                                                                                                              | 61 |
| § 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1CZ: .....                                                                                                              | 61 |
| § 72. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN: .....                                                                                               | 62 |
| § 73. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.4RN, 5.5RN, 5.6RN, 5.7RN, 5.8RN, 5.9RN, 5.10RN, 5.11RN:<br>.....                                                       | 62 |
| § 74. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1L, 5.2L, 5.3L, 5.4L, 5.5L, 5.6L, 5.7L: .....                                                                          | 62 |
| § 75. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1ZN, 5.2ZN, 5.3ZN, 5.4ZN, 5.5ZN, 5.6ZN, 5.7ZN: .....                                                                   | 62 |
| 5. Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Nadziejewo<br>i przysiółek Wierzbnik w obrębie nr 6 Nadziejewo .....       | 63 |
| Nadziejewo .....                                                                                                                                                 | 63 |
| § 76. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1MN-U, 6.2MN-U, 6.3MN-U, 6.4MN-U, 6.5MN-U,<br>6.6MN-U: .....                                                           | 63 |
| § 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1US:.....                                                                                                               | 64 |
| § 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1IO: .....                                                                                                              | 64 |
| § 79. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM: .....                                                                                            | 65 |
| § 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1RZW: .....                                                                                                             | 66 |
| § 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1CZ: .....                                                                                                              | 66 |
| § 82. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1WS, 6.2WS: .....                                                                                                      | 67 |
| Wierzbnik.....                                                                                                                                                   | 67 |
| § 83. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.6MN-U: .....                                                                                                           | 67 |
| § 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.4RZM:.....                                                                                                              | 67 |
| § 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.2ZP: .....                                                                                                              | 68 |
| § 86. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1RN, 6.2RN, 6.3RN, 6.4RN, 6.5RN, 6.6RN, 6.7RN, 6.10RN,<br>6.11RN, 6.12RN, 6.13RN, 6.14RN, 6.15RN, 6.16RN, 6.17RN:..... | 68 |
| § 87. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1L, 6.2L, 6.3L, 6.4L:.....                                                                                             | 69 |
| § 88. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1ZN, 6.2ZN, 6.3ZN, 6.4ZN, 6.5ZN: .....                                                                                 | 69 |
| 6. Rozdział 6 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej przysiółek Przygórze<br>część wsi Raciniewo w obrębie nr 7 Raciniewo.....            | 69 |
| Raciniewo .....                                                                                                                                                  | 69 |
| § 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.1MN-U: .....                                                                                                            | 69 |

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.1RZM:.....                                                                                                       | 70 |
| Przygórze .....                                                                                                                                           | 70 |
| § 91. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.2RZM:.....                                                                                                       | 70 |
| § 92. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.1G:.....                                                                                                         | 71 |
| § 93. Ustalenia szczegółowe dla terenów 7.1RN, 7.2RN, 7.3RN, 7.4RN, 7.5RN, 7.6RN: .....                                                                   | 71 |
| § 94. Ustalenia szczegółowe dla terenów 7.1L, 7.2L, 7.3L, 7.4L, 7.5L .....                                                                                | 72 |
| 7. Rozdział 7 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Sierpowo i przysiółek Sierpowo Tartak w obrębie nr 8 Sierpowo ..... | 72 |
| Sierpowo.....                                                                                                                                             | 72 |
| § 95. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1MN-U, 8.2MN-U, 8.3MN-U, 8.4MN-U, 8.5MN-U:.....                                                                 | 72 |
| § 96. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1UK: .....                                                                                                       | 73 |
| § 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1UR: .....                                                                                                       | 73 |
| § 98. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1KOP: .....                                                                                                      | 74 |
| § 99. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1PS: .....                                                                                                       | 74 |
| § 100. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1RZM, 8.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM:.....                                                                             | 75 |
| § 101. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1RZP:.....                                                                                                      | 75 |
| § 102. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1CC:.....                                                                                                       | 76 |
| § 103. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.2KOP: .....                                                                                                     | 76 |
| § 104. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1P: .....                                                                                                      | 77 |
| Sierpowo Ogrodowa.....                                                                                                                                    | 77 |
| § 105. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1MW: .....                                                                                                      | 77 |
| § 106. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.6MN-U: .....                                                                                                    | 78 |
| § 107. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1US:.....                                                                                                       | 79 |
| Sierpowo Tartak .....                                                                                                                                     | 79 |
| § 108. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.2P, 8.3P: .....                                                                                                | 79 |
| § 109. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.7MN-U, 8.8MN-U:.....                                                                                           | 80 |
| § 110 Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1ZP: .....                                                                                                       | 80 |
| § 111. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1RN, 8.2RN, 8.3RN, 8.4RN, 8.5RN, 8.6RN, 8.7RN, 8.8RN .....                                                     | 81 |
| § 112. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1L, 8.2L, 8.3L, 8.4L:.....                                                                                     | 81 |
| § 113. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1ZN:.....                                                                                                       | 81 |
| 8. Rozdział 8 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej części wsi Sokole i Kijno w obrębie nr 9 Sokole.....                          | 82 |
| Sokole .....                                                                                                                                              | 82 |
| § 114. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1MN-U, 9.2MN-U:.....                                                                                           | 82 |
| § 115. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.3MN-U, 9.4MN-U, 9.5MN-U, 9.6MN-U, 9.7MN-U, 9.8MN-U: .....                                                      | 82 |
| § 116. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.1RZM:.....                                                                                                      | 83 |
| § 117. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.2RZM:.....                                                                                                      | 83 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 118. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.1RZP: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 84 |
| Kijno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 85 |
| § 119. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.1US: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 85 |
| § 120. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1RN, 9.2RN, 9.3RN, 9.4RN, 9.5RN, 9.6RN, 9.7RN, 9.8RN, 9.9RN, 9.10RN, 9.11RN, 9.12RN, 9.13RN, 9.14RN, 9.15RN, 9.16RN, 9.17RN: .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 85 |
| § 121. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1L, 9.2L, 9.3L, 9.4L, 9.5L, 9.6L, 9.7L, 9.8L, 9.9L, 9.10L, 9.11L, 9.12L .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 86 |
| § 122. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1ZN, 9.2ZN, 9.3ZN, 9.4ZN .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 86 |
| 9. Rozdział 9 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Wyczechy<br>obręb nr 10 Wyczechy oraz przysiółek Przygórze w obrębie nr 7 Raciniewo .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 86 |
| Wyczechy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 86 |
| § 123. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1MN-U, 10.2MN-U: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 86 |
| § 124. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.3MN-U: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 87 |
| § 123. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.4MN-U i 10.5MN-U: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 87 |
| § 125. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.1U: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 88 |
| § 126. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.1RZM: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 88 |
| § 127. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.2RZM: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 89 |
| § 128. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.3RZM: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 89 |
| § 129. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1RZP, 10.2RZP: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 90 |
| § 130. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1ZD i 10.2ZD: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 91 |
| § 131. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.1CZ: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 91 |
| § 132. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1RN, 10.2RN, 10.3RN, 10.4RN, 10.5RN, 10.6RN, 10.7RN, 10.8RN, 10.9RN, 10.10RN, 10.11RN: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 92 |
| § 133. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1L, 10.2L, 10.3L: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 92 |
| 10. Rozdział 10 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej 11 obejmującej tereny elektrowni<br>wiatrowych i fotowoltaicznych .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 92 |
| § 134. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.1PE: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 92 |
| § 135. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.2PE: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 93 |
| § 136. Ustalenia szczegółowe dla terenów 11.3PE, 11.4PE, 11.5PE, 11.6PE, 11.7PE, 11.8PE: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 94 |
| § 137. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.1PEW, 11.2PEW, 11.3PEW, 11.4PEW, 11.5PEW, 11.6PEW, 11.7PEW, 11.8PEW, 11.9PEW, 11.10PEW, 11.11PEW, 11.12PEW, 11.13PEW, 11.14PEW, 11.15PEW, 11.16PEW, 11.17PEW, 11.18PEW, 11.19PEW, 11.20PEW, 11.21PEW, 11.22PEW, 11.23PEW, 11.24PEW, 11.25PEW, 11.26PEW, 11.27PEW, 11.28PEW: .....                                                                                                   | 94 |
| § 138. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.5PEF, 11.25PEF, 11.29PEF: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 95 |
| § 139. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.1PEF, 11.2PEF, 11.3PEF, 11.4PEF, 11.6PEF, 11.7PEF, 11.8PEF, 11.9PEF, 11.10PEF, 11.12PEF, 11.13PEF, 11.14PEF, 11.15PEF, 11.16PEF, 11.17PEF, 11.18PEF, 11.19PEF, 11.20PEF, 11.21PEF, 11.22PEF, 11.23PEF, 11.24PEF, 11.26PEF, 11.27PEF, 11.28PEF: .....                                                                                                                                | 96 |
| § 140. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.1RN, 11.2RN, 11.3RN, 11.4RN, 11.5RN, 11.6RN, 11.7RN, 11.8RN, 11.9RN, 11.10RN, 11.11RN, 11.12RN, 11.13RN, 11.14RN, 11.15RN, 11.16RN, 11.17RN, 11.18RN, 11.19RN, 11.20RN, 11.21RN, 11.22RN, 11.23RN, 11.24RN, 11.25RN, 11.26RN, 11.27RN, 11.28RN, 11.29RN, 11.30RN, 11.31RN, 11.32RN, 11.33RN, 11.34RN, 11.35RN, 11.36RN, 11.37RN, 11.38RN, 11.39RN, 11.40RN, 11.41RN, 11.42RN: ..... | 97 |

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 11. Rozdział 11 Przepisy końcowe.....                                   | 97 |
| § 141. Stawka procentowa .....                                          | 97 |
| § 142. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze ..... | 97 |
| § 143. Dla obszaru objętego planem tracą moc:.....                      | 97 |

**UCHWAŁA .....**  
**Rady Miejskiej w Czarne**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne.**

W wykonaniu Uchwały Nr 0007.66.2023 Rady Miejskiej w Czarne z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne, na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 3<sup>1</sup> ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 317 ze zmianami) oraz art. 64 ust. 2<sup>2</sup>, art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a)<sup>3</sup> ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku poz. 1688),

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne, po stwierdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czarne zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/297/10 Rady Miejskiej w Czarne z dnia 27 października 2010r. (ze zmianami przyjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Czarne nr 0007.49.2013 z dnia 24 października 2013 r. oraz Nr 0007.18.2023 z dnia 27 kwietnia 2023 roku)”.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikami do Uchwały Nr 0007.66.2023 Rady Miejskiej w Czarne z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne:

- 1) Załącznik Nr 1- dla części północnej farmy wiatrowej w gminie Czarne obejmującej tereny w obrębach: Domisław, Łoża, Nadziejewo, Sokole, Wyczechy oraz nr 49, o powierzchni około 2308 ha;
- 2) Załącznik Nr 2 - dla części południowej farmy wiatrowej w gminie Czarne, obejmującej tereny w obrębach: Biernatka, Domisław, Krzemieniewo, Raciniewo, Sierpowo, Sokole, Wyczechy o powierzchni około 3890 ha.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający zbiór danych utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

---

<sup>1</sup> Art. 3. Lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego

<sup>2</sup> wymagana zgodność ze studium terenów pod zabudowę,

<sup>3</sup> nie wymagana zgodność ze studium terenów pod OZE

**§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:**

- 1) Rozdział 1 Ustalenia ogólne;
- 2) Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej wsie Domisław Górny, Domisław Dolny i przysiółek Folwark w obrębie nr 3 Domisław;
- 3) Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Krzemieniewo i przysiółek Malinowo w obrębie nr 4 Krzemieniewo;
- 4) Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Łoża; w obrębie nr 5 Łoża;
- 5) Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Nadziejewo i przysiółek Wierzbnik w obrębie nr 6 Nadziejewo;
- 6) Rozdział 6 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej przysiółek Przygórze – część wsi Raciniewo w obrębie 7 Raciniewo;
- 7) Rozdział 7 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Sierpowo i przysiółek Sierpowo Tartak w obrębie nr 8 Sierpowo;
- 8) Rozdział 8 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej części wsi Sokole i Kijno w obrębie nr 9 Sokole;
- 9) Rozdział 9 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Wyczechy obrębie nr 10 Wyczechy oraz przysiółek Przygórze w obrębie nr 7 Raciniewo;
- 10) Rozdział 10 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej tereny elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych;
- 11) Rozdział 11 Przepisy końcowe.

**2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:**

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) granica gminy;
- 3) granica obrębu ewidencyjnego;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) oznaczenie terenu;
- 6) przeznaczenie terenów:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) U – teren usług,
  - d) UE – teren usług edukacji,
  - e) UK – teren usług kultury i rozrywki,
  - f) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - g) UR – teren usług kultu religijnego,
  - h) P – teren produkcji,
  - i) PS – teren składów i magazynów,
  - j) PE – teren produkcji energii,
  - k) PEF – teren elektrowni słonecznej,
  - l) PEW – teren elektrowni wiatrowej,
  - m) G – teren górnictwa i wydobywania,
  - n) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - o) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
  - p) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - q) RZW – teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
  - r) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - s) L – teren lasu,
  - t) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - u) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - v) ZD – teren ogrodów działkowych,

- w) CC – teren cmentarza czynnego,
- x) CZ - teren cmentarza zamkniętego.
- y) granica terenów usług publicznych;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ciąg widokowy,
  - b) przedpole ekspozycji,
  - c) granica strefy ochrony krajobrazu, w której wyklucza się sytuowanie paneli fotowoltaicznych;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ponadregionalny korytarz ekologiczny,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) płaty i korytarze ekologiczne,
  - d) symbol szpaleru drzew,
  - e) symbol zadrzewień śródpolnych;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
    - budynki,
    - obszar parku,
  - b) obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - budynki,
    - zespoły budynków i parki,
    - cmentarze,
    - zabytkowe parki,
    - historyczna lokalizacja obiektu,
    - strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
  - c) strefy ochrony konserwatorskiej,
  - d) przebieg drogi historycznej;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 11) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granica GZWP nr 126 „Szczecinek”,
  - b) obszar udokumentowanego złoża,
  - c) teren górniczy,
  - d) obszar górniczy;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) granica strefy zakazu dla lokalizacji i funkcjonowania turbin wiatrowych - 700 m od granic terenów, na których dopuszcza się budynki mieszkalne lub budynki o funkcji mieszanej,
  - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - c) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego,
  - d) obszar terenu zamkniętego ustanowiony przez ministra właściwego ds. transportu,
  - e) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od czynnego cmentarza,
  - f) granice terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód powierzchniowych,
  - g) grunty chronione klasy III;
- 13) ustalenia dla systemu komunikacji:
  - a) KDG – teren drogi głównej,
  - b) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - c) KDL – teren drogi lokalnej,
  - d) KDD – teren drogi dojazdowej

- e) KDX – teren publicznego ciągu komunikacyjnego,
  - f) KR – teren drogi wewnętrznej,
  - g) KKK – teren komunikacji kolejowej,
  - h) KO – teren obsługi komunikacji,
  - i) KOP – teren parkingu,
  - j) przebieg ponadregionalnej trasy rowerowej nr 12,
  - k) przebieg lokalnej trasy rowerowej;
- 14) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) IO – teren gospodarowania odpadami,
  - b) IE – teren elektroenergetyki,
  - c) IW – teren wodociągów,
  - d) IK – teren kanalizacji,
  - e) przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - f) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - g) przebieg rowów melioracji wodnych oraz ich numer w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez właściwy zarząd zlewni,
  - h) obszary gruntów zdrenowanych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez właściwy zarząd zlewni.

**§ 3. 1. Obszar objęty planem obejmuje następujące jednostki przestrzenne**

- 1) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 3 Domisław, obejmującą wsie Domisław Górny, Domisław Dolny i przysiółek Folwark;
- 2) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 4 Krzemieniewo, obejmującą część wsi Krzemieniewo i przysiółek Malinowo;
- 3) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 5 Łoża, obejmującą część wsi Łoża;
- 4) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 6 Nadziejewo, obejmującą część wsi Nadziejewo i przysiółek Wierzbnik;
- 5) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 8 Sierpowo, obejmującą część wsi Sierpowo i przysiółek Sierpowo Tartak;
- 6) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 9 Sokole, obejmującą części wsi Sokole i Kijno;
- 7) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 10 Wyczechy, obejmującą część wsi Wyczechy;
- 8) jednostkę przestrzenną w obrębie nr 7 Raciniewo, obejmującą część wsi Raciniewo oraz przysiółek Przygórze;
- 9) jednostkę przestrzenną obejmującą tereny elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

3. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu odpowiednim symbolem zawierającym:

- 1) numer jednostki przestrzennej:
  - a) dla jednostek przestrzennych obejmujących poszczególne wsie i przysiółki oraz tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej tożsamy z numerem obrębu geodezyjnego,
  - b) nr 11 dla jednostki przestrzennej obejmującej tereny elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych;
- 2) kolejny numer terenu;
- 3) przeznaczenie terenu.

**1. Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 4. Przeznaczenie terenów:**

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

- 1) tereny przeznaczone na cele zabudowy z funkcją mieszkaniową:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone w planie jako: 3.1MW, 3.2MW, 4.1MW, 8.1MW,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone w planie jako: 3.1MN-U, 3.2MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7MN-U, 3.8MN-U, 3.9MN-U, 3.10MN-U, 3.11MN-U, 3.12MN-U, 3.13MN-U, 3.14MN-U, 4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 4.4MN-U, 4.5MN-U, 4.6MN-U, 4.7MN-U, 4.8MN-U, 4.9MN-U, 4.10MN-U, 5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U, 6.1MN-U, 6.2MN-U, 6.3MN-U, 6.4MN-U, 6.5MN-U, 6.6MN-U, 6.7MN-U, 7.1MN-U, 8.1MN-U, 8.2MN-U, 8.3MN-U, 8.4MN-U, 8.5MN-U, 8.6MN-U, 8.7MN-U, 8.8MN-U, 9.1MN-U, 9.2MN-U, 9.3MN-U, 9.4MN-U, 9.5MN-U, 9.6MN-U, 9.7MN-U, 9.8MN-U, 10.1MN-U, 10.2MN-U, 10.3MN-U, 10.4MN-U, 10.5MN-U,
  - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone w planie jako: 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM, 3.4RZM, 3.5RZM, 3.6RZM, 3.7RZM, 3.8RZM, 3.9RZM, 3.10RZM, 3.11RZM, 3.12RZM, 3.13RZM, 3.14RZM, 3.15RZM, 3.16RZM, 4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM, 4.4RZM, 4.5RZM, 5.1RZM, 5.2RZM, 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM, 6.4RZM, 7.1RZM, 7.2RZM, 8.1RZM, 8.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM, 9.1RZM, 9.2RZM, 10.1RZM, 10.2RZM, 10.3RZM;
- 2) tereny przeznaczone na cele publiczne:
  - a) parki i parki wiejskie: 3.1ZP, 3.2ZP, 3.3ZP, 6.1ZP,
  - b) cmentarze zamknięte: 3.1CZ, 5.1CZ, 6.1CZ, 10.1CZ są cmentarzami zabytkowymi,
  - c) tereny usług edukacji, tereny usług kultury i rozrywki: 3.1UK, 4.1UE, 8.1UK,
  - d) tereny usług sportu i rekreacji: 4.1US, 6.1US, 8.1US, 9.1US,
  - e) cmentarz czynny: 8.1CC,
- 3) teren przeznaczony na cele usług, nie będących usługami publicznymi, oznaczony w planie jako teren usług: 10.1U;
- 4) tereny przeznaczone na cele produkcji, w tym:
  - a) tereny przeznaczone na cele produkcji, oznaczone w planie jako: 8.1P, 8.2P, 8.3P,
  - b) teren przeznaczony na cele składów i magazynów oznaczony w planie jako 8.1PS,
  - c) tereny przeznaczone na cele elektrowni produkujących energię ze źródeł odnawialnych, o mocy powyżej 500 kW oraz na cele infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną, w tym:
    - tereny przeznaczone na cele elektrowni wiatrowej, oznaczone w planie jako: 11.1PEW, 11.2PEW, 11.3PEW, 11.4PEW, 11.5PEW, 11.6PEW, 11.7PEW, 11.8PEW, 11.9PEW, 11.10PEW, 11.11PEW, 11.12PEW, 11.13PEW, 11.14PEW, 11.15PEW, 11.16PEW, 11.17PEW, 11.18PEW, 11.19PEW, 11.20PEW, 11.21PEW, 11.22PEW, 11.23PEW, 11.24PEW, 11.25PEW, 11.26PEW, 11.27PEW, 11.28PEW, ustala się maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych 34 sztuki<sup>4</sup>,
    - tereny przeznaczone na cele elektrowni słonecznej, oznaczone w planie jako: 11.1PEF, 11.2PEF, 11.3PEF, 11.4PEF, 11.5PEF, 11.6PEF, 11.7PEF, 11.8PEF, 11.9PEF, 11.10PEF, 11.11PEF, 11.12PEF, 11.13PEF, 11.14PEF, 11.15PEF, 11.16PEF, 11.17PEF, 11.18PEF, 11.19PEF, 11.20PEF, 11.21PEF, 11.22PEF, 11.23PEF, 11.24PEF, 11.25PEF, 11.26PEF, 11.27PEF, 11.28PEF, 11.29PEF,
    - tereny przeznaczone na cele produkcji energii, oznaczone w planie jako 11.1PE, 11.2PE, 11.3PE, 11.4PE, 11.5PE, 11.6PE, 11.7PE, 11.8PE;
- 5) tereny rolnictwa, w tym:
  - a) tereny zabudowy związanej z produkcją rolną:

<sup>4</sup> ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317.), art. 7. 1. Plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa:

1) określa: maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami, maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych;

- tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone w planie jako: 3.1RZP, 3.2RZP, 3.3RZP, 3.4RZP, 3.5RZP, 3.6RZP, 3.7RZP, 3.8RZP, 4.1RZP, 4.2RZP, 5.1RZP, 8.1RZP, 9.1RZP, 10.1RZP, 10.2RZP,
  - tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczone w planie jako 4.1RZW, 5.1RZW, 6.1RZW,
- b) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy:
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone w planie jako: 3.1RN, 3.2RN, 3.3RN, 3.4RN, 3.5RN, 3.6RN, 3.7RN, 3.8RN, 3.9RN, 3.10RN, 3.11RN, 3.12RN, 3.13RN, 3.14RN, 3.15RN, 3.16RN, 3.17RN, 4.1RN, 4.2RN, 4.3RN, 4.4RN, 4.5RN, 4.6RN, 4.7RN, 4.8RN, 4.9RN, 4.10RN, 4.11RN, 4.12RN, 4.13RN, 4.14RN, 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN, 5.4RN, 5.5RN, 5.6RN, 5.7RN, 5.8RN, 5.9RN, 5.10RN, 5.11RN, 6.1RN, 6.2RN, 6.3RN, 6.4RN, 6.5RN, 6.6RN, 6.7RN, 6.8RN, 6.9RN, 6.10RN, 6.11RN, 6.12RN, 6.13RN, 6.14RN, 6.15RN, 6.16RN, 6.17RN, 7.1RN, 7.2RN, 7.3RN, 7.4RN, 7.5RN, 7.6RN, 8.1RN, 8.2RN, 8.3RN, 8.4RN, 8.5RN, 8.6RN, 8.7RN, 9.1RN, 9.2RN, 9.3RN, 9.4RN, 9.5RN, 9.6RN, 9.7RN, 9.8RN, 9.9RN, 9.10RN, 9.11RN, 9.12RN, 9.13RN, 9.14RN, 9.15RN, 9.16RN, 9.17RN, 10.1RN, 10.2RN, 10.3RN, 10.4RN, 10.5RN, 10.6RN, 10.7RN, 10.8RN, 10.9RN, 10.10RN, 10.11RN,
  - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy z dopuszczeniem funkcjonowania elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbiny wiatrowej, oznaczone w planie jako: 11.1RN, 11.2RN, 11.3RN, 11.4RN, 11.5RN, 11.6RN, 11.7RN, 11.8RN, 11.9RN, 11.10RN, 11.11RN, 11.12RN, 11.13RN, 11.14RN, 11.15RN, 11.16RN, 11.17RN, 11.18RN, 11.19RN, 11.20RN, 11.21RN, 11.22RN, 11.23RN, 11.24RN, 11.25RN, 11.26RN, 11.27RN, 11.28RN, 11.29RN, 11.30RN, 11.31RN, 11.32RN, 11.33RN, 11.34RN, 11.35RN, 11.36RN, 11.37RN, 11.38RN, 11.39RN, 11.40RN,
- c) tereny zieleni naturalnej, oznaczone w planie jako: 3.1ZN, 3.2ZN, 3.3ZN, 3.4ZN, 4.1ZN, 5.1ZN, 5.2ZN, 5.3ZN, 5.4ZN, 5.5ZN, 5.6ZN, 5.7ZN, 6.1ZN, 6.2ZN, 6.3ZN, 6.4ZN, 6.5ZN, 7.1ZN, 9.1ZN, 9.2ZN, 9.3ZN, 9.4ZN,
- d) tereny ogrodów działkowych, oznaczone w planie jako: 3.2ZD, 4.1ZD, 4.2ZD, 9.1ZD, 10.1ZD, 10.2ZD;
- 6) tereny lasów, oznaczone w planie jako: 3.1L, 3.2L, 3.3L, 3.4L, 3.5L, 3.6L, 3.7L, 3.8L, 3.9L, 3.10L, 3.11L, 3.12L, 5.24.1L, 4.2L, 5.1L, 5.2L, 5.3L, 5.4L, 5.5L, 5.6L, 5.7L, 6.1L, 6.2L, 6.3L, 7.1L, 7.2L, 7.3L, 7.4L, 7.5L, 8.1L, 8.2L, 8.3L, 8.4L, 9.1L, 9.2L, 9.3L, 9.4L, 9.5L, 9.6L, 9.7L, 9.8L, 9.9L, 9.10L, 9.11L, 9.12L, 10.1L, 10.2L, 10.3L;
- 7) tereny systemu komunikacji:
- a) tereny komunikacji drogowej publicznej:
- KDG – droga publiczna klasy G – główna,
  - KDZ – droga publiczna klasy Z – zbiorcza,
  - KDL – droga publiczna klasy L – lokalna,
  - KDD – droga publiczna klasy D – dojazdowa,
- b) tereny publicznych ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu jako KDX<sup>5</sup>,
- c) tereny linii kolejowej, oznaczone w planie jako KKK - teren komunikacji kolejowej,
- d) teren obsługi komunikacji 3.1KO – zintegrowany przystanek komunikacyjny w Domisławiu,
- e) tereny parkingów: 4.1KOP, 8.1KOP, 8.2KOP,
- f) tereny dróg wewnętrznych:
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w planie jako: 11.1KR, 11.2KR, 11.3KR, 11.4KR, 11.5KR, 11.8KR, 11.9KR, 11.12KR, 11.13KR, 11.15KR, 11.17KR, 11.18KR, 11.22KR, 11.24KR, 11.25KR, 11.26KR, 11.28KR, 11.29KR, 11.31KR, 11.33KR, 11.34KR,

<sup>5</sup> o nieustalonej klasie technicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1376, ze zmianami)

11.37KR, 11.39KR, 11.41KR, 11.43KR, 11.45KR, 11.48KR, 11.49KR, 11.51KR, 11.52KR, 11.56KR, 11.57KR, 11.59KR, 11.60KR, 11.63KR, 11.64KR, 11.66KR,  
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej z dopuszczeniem funkcjonowania elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbiny wiatrowej, oznaczone w planie jako: 11.6KR, 11.7KR, 11.10KR, 11.11KR, 11.14KR, 11.16KR, 11.19KR, 11.20KR, 11.21KR, 11.23KR, 11.27KR, 11.30KR, 11.32KR, 11.35KR, 11.36KR, 11.38KR, 11.40KR, 11.42KR, 11.44KR, 11.46KR, 11.47KR, 11.50KR, 11.53KR, 11.54KR, 11.55KR, 11.58KR, 11.61KR, 11.62KR, 11.65KR.

2. Na terenach **RZW** - teren wielkotowarowej produkcji rolnej:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków i lokali, wiążącą się z ich przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;
  - 2) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych:
    - a) obiektów inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych<sup>6</sup>,
    - b) obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego.
3. Na terenach **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków i lokali, wiążącą się z ich przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;
  - 2) w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
    - a) wyklucza się lokalizację obiektów inwentarskich na potrzeby przedsięwzięć zaliczających się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko<sup>7</sup>,
    - b) dopuszcza się lokalizację obiektów inwentarskich na potrzeby chowu lub hodowli zwierząt o wielkości do 210 DJP, z wykluczeniem hodowli nerek, jeżeli:
      - nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
      - lub jeżeli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko;
  - 3) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych:
    - a) obiektów inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego.

<sup>6</sup> Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 297) § 4. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: 1) budowlach rolniczych – rozumie się przez to budowle na potrzeby rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, w szczególności takie jak: zbiorniki na nawozy naturalne płynne, zbiorniki na produkty pofermentacyjne w postaci płynnej, płyty do przechowywania nawozów naturalnych stałych, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu rolniczego;

<sup>7</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami §2 ust. 1 pkt 51; § 2. 1. Do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: 51) chów lub hodowla:

a) norek w liczbie nie mniejszej niż 105 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP),

b) zwierząt innych niż wymienione w lit. a w liczbie nie mniejszej niż 210 DJP,

– przy czym za liczbę DJP przyjmuje się maksymalną możliwą obsadę zwierząt; współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na DJP są określone w załączniku do rozporządzenia.

4. Na terenach **RZM** – teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) dopuszcza się zabudowę zagrodową, na którą składają się budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie<sup>8</sup>:
    - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej,
    - b) obiekty inwentarskich na potrzeby chowu lub hodowli zwierząt, z wykluczeniem hodowli norek, dopuszcza się o wielkości do 60 DJP,
    - c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby agroturystyki, w tym usługi hotelarskie oraz budynki rekreacji indywidualnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych obiektów inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Na terenach **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) dopuszcza się budynki mieszkalne lub budynki usługowe lub budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
  - 3) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:
    - a) usługi handlu, gastronomii, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) usługi kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
    - c) biura, punkty usługowe,
    - d) usługi lecznicze i ochrony zdrowia,
    - e) usługi hotelarskie, z wyłączeniem następujących rodzajów obiektów:
      - kempingów,
      - pól biwakowych,
      - miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;
  - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
6. Na całym obszarze objętym planem:
  - 1) wyklucza się lokalizację obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

## **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:
  - 1) ustala się elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu:
    - a) ciągi widokowe na historyczne założenia parkowe, dworskie i folwarczne oraz kościoły,
    - b) przedpole ekspozycji o szczególnym znaczeniu dla zachowania niezakłóconego widoku w tym wzdłuż ciągów widokowych na terenach: 3.1RN i 3.1MW w Domstawiu Dolnym, 4.4RZM w Krzemieniewie, 5.1RN, 5.2RN i 5.3RN w Łoży oraz na terenie 8.3RN, 8.2RZM, 8.1P, 8.1UR w Sierpowie,

---

<sup>8</sup> definicja zabudowy zagrodowej: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225) § 3 pkt3) definicja zabudowy zagrodowej: są to budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

- c) zespół wewnątrz krajobrazowych Doliny Rzeki Szczyry, znajdujący się na południowy – wschód od Malinowa na obszarze korytarza ekologicznego „Bory Tucholskie Południowy” (GKPN-13B),
- d) ukształtowanie zieleni, wyróżniające się widokowo w przestrzeni publicznej;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu:
  - a) w Domisławiu Dolnym z drogi powiatowej nr DP 2529 oznaczonej w planie jako 0.3KDLw kierunku terenu 3.1RN i 3.1MW, na którym znajduje się dwór w zespole folwarcznym w Domisławiu Dolnym,
  - b) w Łoży z dróg oznaczonych jako 5.3KDD, 5.1KDX, 5.2KDX oraz drogi gminnej nr DG 232071 (poza planem) w kierunku terenu zespołu dworsko-folwarcznego, znajdującego się za granicą planu i zabytkowego parku na terenie 5.1ZP,
  - c) w Sierpowie z drogi powiatowej nr DP 2539 oznaczonej jako 0.2KDZ i z drogi gminnej nr DG 232107 oznaczonej jako 8.6KDX na zabytkowy kościół w Sierpowie, znajdujący się na terenie 8.1UR.

2. W celu ochrony walorów krajobrazowych środowiska zamieszkania, od granic terenów z istniejącą, bądź planowaną zabudową mieszkaniową, znajdującą się na obszarze planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m, w której wyklucza się sytuowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) zasady ochrony zadrzewień przydrożnych:
  - a) zadrzewienia przydrożne, oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu należy ukształtować lub uzupełnić w liniach rozgraniczających dróg i publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, zadrzewienia przydrożne wzdłuż drogi 0.1KDG należy sytuować przy granicy pasa drogowego, jeżeli jego szerokość jest wystarczająca, z uwzględnieniem poboczy, rowów i skarp,
  - b) na terenach pozostałych publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu,
  - c) dopuszcza się wycinkę drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:
  - a) usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na dwa miejsca postojowe,
  - b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych;
- 3) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
- 4) na poszczególnych działkach obowiązuje zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych (łąki kwietne, ogrody deszczowe i inne).

4. Sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się na terenach o następujących rodzajach przeznaczenia:

- 1) U – teren usług;
- 2) UE – teren usług edukacji;
- 3) UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 4) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 5) P – teren produkcji;

- 6) PS – teren składów i magazynów;
- 7) PE – teren produkcji energii;
- 8) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 10) RZW – teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 11) IO – teren gospodarowania odpadami.

5. Ustalenia dotyczące dachów:

- 1) na całym obszarze wyklucza się:
  - a) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 51 stopni,
  - b) dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, główne połacie dachu winny posiadać wspólną kalenicę;
- 2) dowolny kształt dachu dopuszcza się:
  - a) dla obiektu o wysokości do 5 m (dotyczy również obiektu powstałego w wyniku rozbudowy istniejącego budynku, budowy przy istniejącym budynku),
  - b) dla fragmentu dachu przekrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, a także części budynku powstałej w wyniku rozbudowy;
- 3) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej brązów, szarości i czerni.

6. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 2) kolorystyka pokrycia dachów zgodnie z ustaleniem zawartym w ust. 5;
- 3) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu.

7. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
- 2) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. W zakresie ochrony przyrody, powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności ustala się:

- 1) na terenie objętym planem ochrony podlegają powiązania przyrodnicze w obrębie osnowy ekologicznej gminy:
  - a) ponadregionalny korytarz ekologiczny „Bory Tucholskie Południowy” oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem,
  - b) lokalne korytarze ekologiczne biegnące wzdłuż cieków wodnych (Dopływ z Nadziejewa, Dopływ z Domisławia, Dopływ z jeziora Staruch) i innych urządzeń melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem,
  - c) płaty ekologiczne oraz tereny zieleni naturalnej;
- 2) dla zagospodarowania na wymienionych terenach ustala się cele ochronne:
  - a) kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska,

- b) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
  - c) obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy cieków i rowów melioracyjnych,
  - d) ochrona i pielęgnacja naturalnego pokrycia terenu, w szczególności istniejących drzew i krzewów;
- 3) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno- ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Szczecinek” (GZWP nr 126);
- 3) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi umożliwiających utrzymanie prawidłowej struktury obiegu wody na poszczególnych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz terenach zabudowy związanej z rolnictwem, w tym:
  - a) niebiesko-zielonej infrastruktury,
  - b) obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych i roztopowych oraz ich doczyszczanie;
- 4) właściwe utrzymanie systemu melioracji wodnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 5.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 3. oraz w ustaleniach dla wyróżnionych w planie terenów.

4. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolem RZM – teren zabudowy zagrodowej obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenach oznaczonych w planie jako UE – teren usług edukacji obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na terenie objętym planem znajdują się dwa zabytkowe obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) kościół filialny p.w. św. Tadeusza Judy w Sierpowie wraz z otoczeniem i cmentarzem przykościelnym o numerze wpisu do rejestru A-168 z dnia 26.03.1960r.;
- 2) park z zespołu dworsko-parkowego w Wyczechach, w angielskim stylu krajobrazowym o numerze wpisu do rejestru A-1581 z dnia 10.09.1998r.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlegają następujące zabytki:
  - a) obręb Domisław:
    - wieś Domisław Dolny
      - układ przestrzenny założenia folwarcznego w Domisławiu Dolnym,
      - dwór na dz. nr 323 (Domisław Dolny 21),
      - garaże i warsztat w zespole folwarcznym na dz. nr 323 (Domisław Dolny 21),
      - obora-piekarnik-magazyn z mieszkaniem w zespole folwarcznym na dz. nr 20 (Domisław Dolny 20),
      - stajnia w zespole folwarcznym na dz. nr 19 (Domisław Dolny 22),
      - budynek mieszkalny na dz. nr 307/4 (Domisław Dolny 2);
    - wieś Domisław Górny
      - zespół pałacowo-parkowy w Domisławiu Górnym,
      - pałac na dz. nr 308/14 (Domisław Górny 44),
      - cmentarze rodowe i ewangelickie na dz. nr 60 (Domisław Górny 39),
      - cmentarz rodowy w zespole pałacowo-parkowym nad strumieniem przy zabudowaniach gospodarczych (Domisław Górny 44),
      - cmentarz ewangelicki na dz. nr 88 i części dz. nr 87 w Domisławiu Górnym,
  - b) obręb Krzemieniewo:
    - dwór na dz. nr 188/5 (Krzemieniewo 21),
    - budynek mieszkalny na dz. nr 30 (Krzemieniewo 15),
  - c) obręb Łoża:
    - układ przestrzenny założenia folwarcznego na dz. nr 83/11,
    - park na dz. nr 83/11,
    - cmentarz ewangelicki na dz. nr 14,
  - d) obręb Nadziejewo:
    - cmentarz rzymskokatolicki na dz. nr 61 w Nadziejewie,
  - e) obręb Sierpowo:
    - park dworski na dz. nr 202/5 (Sierpowo 45),
    - cmentarz parafialny na dz. nr 130 w Sierpowie,
  - f) obręb Wyczechy:
    - układ przestrzenny założenia folwarcznego na dz. nr 77/3, 77/4, 77/5, 77/7, 77/9, 77/10 w Wyczechach wraz z budynkami: chlewnia i stodoła w zespole folwarcznym oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem oraz silosy i kuźnia w zespole folwarcznym oznaczone jako historyczna lokalizacja obiektu,
    - cmentarz ewangelicki na dz. nr 33 w Wyczechach;
- 2) dla budynków będących w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:
  - a) obowiązek ochrony, zachowania cech historycznej zabudowy takich, jak: bryła i wysokość budynku, forma architektoniczna, kształt i wysokość dachu, pokrycie dachowe, kąt nachylenia połaci dachowych, dyspozycja ścian elewacji frontowych i bocznych

- (rozmieszczenie i wymiary otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), detal architektoniczny, wole oczy, bonie, opaski, dekoracje w tynku, kamienne cokoty, kształtki ceglane, okucia, okiennice, szachulec, odeskowanie, materiał wykończeniowy elewacji wraz z jego historyczną strukturą, kamienne zabytkowe ogrodzenia,
- b) obowiązek przywrócenia pierwotnych podziałów stolarki w przypadku jej braku oraz historycznych cech określonych w lit a),
  - c) zakaz nadbudowy budynków,
  - d) zakaz rozbudowy budynków z dopuszczeniem możliwości rozbudowy od strony elewacji tylnej (nieekspozowanej) o taras lub ogród zimowy, ustalenie nie dotyczy dworu i pałacu, dla których wymagane są ustalenia szczegółowe w porozumieniu z PWKZ,
  - e) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z ceglanym licem, szachulcowych, ryglowych, deskowanych, z detalem architektonicznym itp.
  - f) w zakresie pokrycia dachowego:
    - dopuszcza się możliwość wymiany pokrycia dachu bez zmiany jego kształtu i wysokości na historyczne (dachówka ceramiczna karpiówka, zakładkowa lub cementowa) w kolorze pierwotnym (np. naturalnego spieku dachówki ceramicznej) lub w nawiązaniu do historycznego (w zależności od budynku),
    - dla budynków krytych papą dopuszcza się krycie papą lub innym materiałem w nawiązaniu do pierwotnego, w odcieniach ciemnej szarości lub grafitu,
    - dla budynków gospodarczych dodatkowo dopuszcza się możliwość pokrycia blachą o niskim profilu (w kolorach ciemnej szarości, grafitu lub w kolorach ceglanych);
- 3) dla parków będących w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja zachowanych zabytkowych elementów parku (ogrodzenie, bramy, mała architektura, itd.), w tym historycznych elementów ukształtowania terenu,
  - b) obowiązuje zachowanie i konserwacja starodrzewu; dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniem, wycinka bądź wykonywanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami zawartymi w poniższym punkcie,
  - c) nowe zagospodarowanie lub rewaloryzację cmentarza należy wykonywać w oparciu o zalecenia konserwatorskie:
    - przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt,
    - dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleni, układu komunikacyjnego,
    - obowiązuje uczytelnienie parku w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji,
    - w bezpośrednim otoczeniu zabytkowego parku obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z historycznym parkiem oraz jego elementami;
- 4) dla cmentarzy będących w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja zachowanych zabytkowych elementów cmentarza (np. ogrodzenie, bramy, kaplice itd.), w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza (układ kwater i mogił),
  - b) obowiązuje zachowanie i konserwacja starodrzewu; dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub

- innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami, wycinka bądź wykonywanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami zawartymi w poniższym punkcie
- c) nowe zagospodarowanie lub rewitalizację cmentarza należy wykonywać w oparciu o zalecenia konserwatorskie:
- przed wykonaniem uporządkowania terenu cmentarza należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt,
  - dla nowego zagospodarowania cmentarza należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleni, układu komunikacyjnego,
  - obowiązuje uczytelnienie cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji,
  - w bezpośrednim otoczeniu zabytkowego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z historycznym cmentarzem oraz jego elementami.
3. Dla obszarów stref ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych ustala się:
- 1) na rysunku planu oznaczono strefy ochrony konserwatorskiej dla układów przestrzennych:
    - a) założenia zespołu dworsko - folwarcznego w Domislawiu Dolnym,
    - b) założenia zespołu dworsko - folwarcznego w Domislawiu Górnym,
    - c) zespołu dworsko – parkowego w Łoży,
    - d) zespołu folwarcznego w Wyczechach;
  - 2) na obszarach historycznych układów ruralistycznych i innych układów przestrzennych w tym folwarcznych, zabudowa musi być dostosowana do historycznej zabudowy; dopuszcza się możliwość budowy budynków w miejscach historycznych o zbliżonych gabarytach, wysokości, kątach nachylenia dachów i ich pokrycia, materiałach wykończeniowych do budynków historycznych.
4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską:
- 1) w obrębie Domislaw:
    - AZP 26-29/7 dz. nr 56/1, 56/2, 57/1, 57/2 i 60 – punkt oraz ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/2 na dz. nr 5165/3 - ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/3 na dz. nr 15- ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/4 na dz. nr 15 - ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/6 na dz. nr 79/2 - ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/9 dz. nr 105/2, 104, 103 i 102 - ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/8 dz. nr 125/3, 125/4 i 124 – punkt oraz ślad osadniczy,
    - AZP 26-29/5 na dz. nr 72/2 - ślad osadniczy,
  - 2) w obrębie Krzemieniewo:
    - AZP 27-29/14 na dz. nr 192/4 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-29/21 na dz. nr 76/1 i 76/2 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-29/17 na dz. nr 192/4 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-29/2 na dz. nr 180/13 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-29/20 na dz.189/17- ślad osadniczy,
    - AZP 27-29/28 na dz. nr 189/17 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-28/12 na dz. nr 78/1- ślad osadniczy,
    - AZP 27-28/1 na dz. nr 112 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-28/11 na dz. nr 20/2 i 22/4 - ślad osadniczy,
    - AZP 27-28/13 na dz. nr 78/2 - ślad osadniczy,

- AZP 27-28/14 na dz. nr 77/8 - ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/15 na dz. nr 77/8 i 77/7 - ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/16 na dz. nr 188/7 i 188/1- ślad osadniczy,
  - AZP 27-29/18 na dz. nr 180/13 - punkt osadniczy,
  - AZP 27-29/15 na dz. nr 192/6 i 192/7- ślad osadniczy,
  - AZP 27-29/3 na dz. nr 189/17 - ślad osadniczy;
- 3) w obrębie Łoża:
- AZP 25-29/19 na dz. nr 83/11 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/20 na dz. nr 15/2 i 16 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/22 na dz. nr 3/1 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/21 na dz. nr 7 - ślad osadniczy;
- 4) w obrębie Nadziejewo:
- AZP 25-28/54 na dz. nr 310/4 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-28/44 na dz. nr 49/5 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-28/45 na dz. nr 49/3 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-28/46 na dz. nr 49/2 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-28/57 na dz. nr 236 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-28/58 na dz. nr 319/1 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-28/19 (brak lokalizacji) - ślad osadniczy;
- 5) w obrębie Sierpowo:
- AZP 26-28/32 na dz. nr 3137/9, 113, 109/4, 108/1 i 108/3- ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/6 na dz. nr 242/4 - ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/2 na dz. nr 81 i 82 - ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/5 na dz. nr 242/4 - ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/4 na dz. nr 56/10 - ślad osadniczy,
  - AZP 27-28/3 na dz. nr 24/7 i 24/8 - ślad osadniczy,
  - AZP 26-28/30 na dz. nr 95/5, 95/4 i 89/31- punkt osadniczy,
  - AZP 26-28/33 na dz. nr 125/2, 125/3- ślad osadniczy,
  - AZP 26-28/31 na dz. nr 36/3, 36/4 i 33/12- ślad i punkt osadniczy;
- 6) w obrębie Sokole:
- AZP 26-28/9 na dz. nr 242/4 - ślad osadniczy,
  - AZP 26-28/10 na dz. nr 95 - ślad osadniczy,
  - AZP 26-28/20 na dz. nr 194/51 i 194/39 - ślad osadniczy,
  - AZP 26-28/21 na dz. nr 197/1- ślad osadniczy,
  - AZP 26-28/16 na dz. nr 47/10 - ślad osadniczy,
- 7) w obrębie Wyczechy:
- AZP 25-29/3 na dz. nr 48/2 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/2 na dz. nr 48/1 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/1 na dz. nr 46 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/5 na dz. nr 52 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/4 na dz. nr 51 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/8 na dz. nr 52 - ślad osadniczy,
  - AZP 25-29/7 na dz. nr 52 - ślad i punkt osadniczy,
  - AZP 25-29/6 na dz. nr 49 - ślad osadniczy;
- 8) w obrębie 49 (Czarne):
- AZP 26-28/5 na dz. nr 147 i 146 - ślad osadniczy,

- AZP 26-28/4 na dz. nr 127 - ślad osadniczy,
- AZP 26-28/3 na dz. nr 120 - punkt osadniczy,
- AZP 26-28/2 na dz. nr 115 i 116 - punkt osadniczy;

- wszelkie roboty ziemne, lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe podlegające ochronie ani dobra kultury współczesnej.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

#### **§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się:

- a) wskaźniki zagospodarowania terenów, dla których w planie nie ustala się zakazu zabudowy, rozumianego jako zakaz lokalizacji budynków:
  - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy),
- w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek,
- b) maksymalną wysokość zabudowy, rozumianą jako wysokość budynków oraz gabaryty innych obiektów budowlanych,
- c) linie zabudowy,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdów oraz na cele infrastruktury technicznej;

2) określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy letniskowej i budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> 1 stanowisko, dla większych budynków wymaga się zapewnienia dodatkowo miejsc postojowych w ilości 1 stanowisko na każde kolejne 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
  - dla obiektów baz, hurtowni, magazynów, składów nie mniej niż 0,5 stanowiska na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, lub nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
  - dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000m<sup>2</sup> nie mniej niż 0,5 stanowiska na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, dla obiektów produkcyjnych o większej powierzchni użytkowej niż 2000 m<sup>2</sup> stosuje się wskaźnik nie mniej niż 0,25 stanowiska na 200 m<sup>2</sup> lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
  - dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych, o ile ustalenia szczegółowe dla wyróżnionego w planie terenu nie stanowią inaczej,

- dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja,
  - d) sposób realizacji miejsc postojowych określają ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w planie terenów,
  - e) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
  - f) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień;
- 3) obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:
- a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,
  - b) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także:
    - sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych,
    - sytuowania konstrukcji dla urządzeń reklamowych,
    - sytuowania naziemnych paneli fotowoltaicznych elektrowni słonecznej,
    - sytuowania powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych,
  - c) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,
  - d) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy,
  - e) niezależnie od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych lokalizacja obiektów budowlanych musi uwzględniać odległości wynikające z przepisów odrębnych o drogach publicznych;
- 4) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości zabudowy na wyróżnionych w planie terenach dotyczą również wysokości konstrukcji powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, dla których ustala się maksymalną wysokość jak wysokość zabudowy ustaloną w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
- a) regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz granic nieruchomości, za wyjątkiem zniesienia współwłasności zgodnie z procedurą określoną w przepisach odrębnych,
  - b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
  - c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary krajobrazów priorytetowych (na dzień sporządzenia planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony);
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych:
  - a) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody zawierają się w granicach terenów przeznaczonych pod ujęcia wód, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) na terenie stref ochrony bezpośredniej ujęć wody obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, określone w przepisach odrębnych;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 126 „Szczecinek”, którego zasięg został oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 4) na obszarze objętym planem występują obszary udokumentowanych złóż kopalin:
  - a) KN 20248 Raciniewo- złoża piasku i żwiru, na całym obszarze złoża zostały wyznaczone teren górniczy i obszar górniczy,
  - b) KN 18524 Krzemieniewo I - złoża piasku i żwiru,
  - c) KN 19340 Krzemieniewo II - złoża piasku i żwiru, dla części obszaru złoża zostały wyznaczone teren górniczy i obszar górniczy,- których zasięg został oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- 1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w pozostałych przypadkach nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki minimum 20 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°,
  - d) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz zabudowy (to jest zakaz sytuowania budynków), obowiązuje na terenach o przeznaczeniu: L - tereny lasów, RN – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 2) przez północną część obszaru objętego planem przebiega istniejąca linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV:
  - a) w sąsiedztwie linii wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania o szerokości 39 m, tj. po 19,5 m na każdą stronę od osi słupów,
  - b) w granicach ww. strefy obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi; ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii (skablowania lub likwidacji);
- 3) przez obszar objęty planem przebiega linia kolejowa nr 210 (relacji Chojnice – Runowo) sklasyfikowana jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym; w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia oraz szczególne warunki zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

- w pasie o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, na rysunku planu wskazano strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
- 4) w obrębie obr. Sierpowo na dz. nr 130 znajduje się czynny cmentarz; w sąsiedztwie czynnego cmentarza, w strefie oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się zasady funkcjonowania układu drogowego:

1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewniają istniejące drogi:

- a) droga wojewódzka DW 201, relacji droga krajowa DK 20 – droga krajowa DK 22, oznaczona w planie jako 0.1KDG, klasy G – główna,
- b) droga powiatowa DP 2539, relacji Czarne – DK 22, oznaczona w planie jako 0.2KDZ, klasy Z – zbiorcza,
- c) droga powiatowa DP 2529, relacji droga wojewódzka DW 202 (Breńsk) – droga powiatowa DP 2539 (Krzemieniewo), oznaczona w planie jako 0.3KDL, klasy L – lokalna;

2) obszar objęty planem obsługiwany jest przez podstawowy układ dróg publicznych oraz uzupełniający układ drogowy;

a) podstawowy układ drogowy tworzą następujące drogi:

| Lp. | oznaczenie w planie | Nr drogi | Przebieg drogi / Nazwa drogi (ulicy)                             |
|-----|---------------------|----------|------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 0.1KDG              | DW201    | DK 20 - Gwda Mała – Czarne – Barkowo – DK 22)                    |
| 2.  | 0.2KDZ              | 2539G    | Czarne /ul. Leśna – DW 201/ - Sierpowo – Buszkowo (DK 22)        |
| 3.  | 0.3KDL              | 2529G    | Breńsk (DW 202) – Gockowo – Wyczechy – Krzemieniewo (DP 2539G)   |
| 4.  | 0.4KDL              | 2541G    | Sierpowo (DP 2539) – Domistaw Górny (DP 2529)                    |
| 5.  | 0.5KDL              | 232063G  | Nadziejewo – biegnie w kierunku pn. granica gminy (PSZOK)        |
| 6.  | 0.6KDD              | 232064G  | 500 m na pd od miejscowości Wierzbik – skrzyżowanie z DW 201     |
| 7.  | 0.7KDL              | 232075G  | Nadziejewo – skrzyżowanie z DW 201                               |
| 8.  | 0.8KDL              | 232080G  | Łoża – Raciniewo – skrzyżowanie z drogą nr 232101G               |
| 9.  | 0.9KDD              | 232091G  | Sokole – Folwark Sokole - Domistaw                               |
| 10. | 0.10KDL             | 232092G  | Domistaw Dolny                                                   |
| 11. | 0.11KDL             | 232094G  | Domistaw Dolny – (linia kolejowa) droga do Raciniewa i Przygórza |
| 12. | 0.12KDL             | 232099G  | Domistaw Górny– pd. wsch. granica gminy                          |
| 13. | 0.13KDD             | 232107G  | Sierpowo, skrzyżowanie z DP 2541 – teren produkcyjno-usługowy    |
| 14. | 0.14KDL             | 232108G  | Sierpowo – Domyśl (rz. Gwda)                                     |
| 15. | 0.15KDL             | 232109G  | Malinowo – skrzyżowanie z drogą nr 2529G                         |
| 16. | 0.16KDL             | 232113G  | Krzemieniewo – Domyśl (rz. Gwda)                                 |

b) uzupełniający układ drogowy tworzą:

- pozostałe gminne drogi publiczne oraz publiczne ciągi komunikacyjne, wyróżnione w poszczególnych jednostkach przestrzennych, zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych miejscowości:

| Lp  | oznaczenie w planie | Nr drogi          | Przebieg drogi / Nazwa drogi (ulicy)                          |
|-----|---------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1.  | 10.3KDD             | 232066G           | Janowiec - Wyczechy                                           |
| 2.  | 10.1KDD             | 232067G           | Wyczechy – pn. granica gminy                                  |
| 3.  | 5.1KDD              | 232068G           | Łoża – skrzyżowanie z drogą nr 2529G                          |
| 4.  | 5.2KDD              | 232069G           | skrzyżowanie z drogą nr 232068G – pn. granica gminy           |
| 5.  | 5.3KDD              | 232070G           | Łoża – pn. granica gminy                                      |
| 6.  | 9.2KDX,<br>3.13KDX  | 232073G           | Czarne – Domisław Górny                                       |
| 7.  | 6.2KDD,<br>3.4KDD   | 232074G           | Nadziejewo - skrzyżowanie z drogą nr 2529G (Domisław)         |
| 8.  | 6.1KDD              | 232077G           | Nadziejewo                                                    |
| 9.  | 6.3KDD,<br>9.1KDD   | 232078G           | Nadziejewo – granica obrębu na południe od linii kolejowej    |
| 10. | 10.2KDD             | 232079G           | Wyczechy - Raciniewo                                          |
| 11. | 7.1KDD              | 232085G           | Raciniewo – skrzyżowanie z drogą nr 2529G                     |
| 12. | 9.5KDD              | 232088G           | skrzyżowanie z drogą nr 2539 – biegnie na południowy zachód   |
| 13. | 3.3KDD              | 232090G           | Domisław, od drogi gminnej 232099G do drogi leśnej nr 44      |
| 14. | 3.1KDD              | 232093G           | Domisław Górny – Domisław Dolny                               |
| 15. | 3.2KDD              | 232100G           | Domisław, centrum wsi (na pd. od drogi nr 232099G)            |
| 16. | 4.2KDD              | 232101G           | Malinowo - Krzemieniewo                                       |
| 17. | 4.1KDD              | 232110G           | Krzemieniewo, centrum wsi (na północ od drogi nr 2519G)       |
| 18. | 4.2KDD              | 232112G           | Krzemieniewo, od skrzyżowania z DP 2529G na południowy wschód |
| 19. | 8.6KDX              | 232107G           | Sierpowo, teren produkcyjno-usługowy (tartak) – do DP 2539G   |
| 20. | 9.3KDD              | -                 | nowa droga Kijno                                              |
| 21. | 9.4KDD              | gminna wewnętrzna | skrzyżowanie z drogą powiatową nr 2539G - Kijno               |

- drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KR – tereny dróg wewnętrznych, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów elektrowni wiatrowych, oznaczonych jako PEW oraz elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych jako PEF.
2. ustalenia dla terenu 0.1KKK - teren komunikacji kolejowej:
    - a) w granicach terenu oznaczonego jako 0.1KKK przebiega linia kolejowa nr 210 (relacji Chojnice – Runowo) sklasyfikowana jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym,
    - b) obszar obejmujący działki nr 251/1 obr. Nadziejewo, dz. nr 307/1 i 307/5 obr. Domisław i dz. nr 98 obr. Raciniewo, przez który przebiega linia kolejowa, stanowi teren zamknięty, ustanowiony przez ministra właściwego do spraw transportu.
  3. Ustalenia dla komunikacji rowerowej: w granicach planu znajdują się fragmenty tras rowerowych, oznaczonych na rysunku planu:
    - 1) ponadregionalnej trasy rowerowej nr 12, która biegnie wzdłuż dróg 0.1KDG oraz 10.2KDD;
    - 2) lokalnych tras rowerowych, biegnących wzdłuż dróg 0.8KDL, 0.11KDL, 0.12KDL, 3.1KDD, 3.8KDX, 3.9KDX, 3.13KDX, 9.3KDX.
  4. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych w planie jako KR ustala się:
    - a) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

- c) urządzenie drogi: na odcinkach przebiegających wzdłuż gminnych dróg publicznych lub wyróżnionych w planie publicznych ciągów komunikacyjnych drogi wewnętrzne należy urządzić jako uzupełnienie ww. rodzajów dróg, w pozostałych przypadkach dopuszcza się urządzenia dróg wewnętrznych wyłącznie w zakresie wynikającym z potrzeb funkcjonowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych oraz infrastruktury przedsiębiorstwa energetycznego,
- d) na drogach wewnętrznych znajdujących się poza granicą oznaczonej na rysunku planu strefy zakazu dla lokalizacji i funkcjonowania turbin wiatrowych, dopuszcza się funkcjonowanie turbin wiatrowych w zasięgu łopaty wirnika.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych, a także infrastruktury elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych dopuszcza się na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem następujących zasad:
    - podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych, a także innych publicznych ciągów komunikacyjnych oraz dróg wewnętrznych, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej,
    - na terenach RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza się budowę, a także przebudowę, rozbudowę sieci i istniejących urządzeń infrastruktury elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych, w tym linii elektroenergetycznych, kabli elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz sterowania i automatyki wyłącznie w formie infrastruktury podziemnej lub nadziemnej, przy zachowaniu użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie,
    - wyklucza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych na terenach lasów,
  - b) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować i usunąć kolizję;
- 2) ustala się tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej:
  - a) tereny infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy:
    - tereny wodociągów IW przeznaczone na cele gminnej infrastruktury zaopatrzenia w wodę:
      - 3.1IW, 3.2IW, 3.3IW, 3.4IW – w obrębie Domistaw;
      - 4.1IW – w obrębie Krzemieniewo,
      - 8.1IW - w obrębie Sierpowo,
      - 10.1IW, 10.2IW - w obrębie Wyczechy,
    - tereny kanalizacji IK przeznaczone na cele gminnej infrastruktury odprowadzania ścieków:
      - 3.1IK, 3.2IK, 3.3IK – w obrębie Domistaw,
      - 4.1IK – w obrębie Krzemieniewo,
      - 10.1IK – w obrębie Wyczechy,
    - teren gospodarowania odpadami IO – 6.1IO,
  - b) tereny elektroenergetyki IE przeznaczone na cele infrastruktury zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 3.1IE, 3.2IE, 3.3IE, 3.4IE – w obrębie Domistaw,
    - 4.1IE, 4.2IE, 4.3IE, 4.4IE – w obrębie Krzemieniewo,
    - 6.1IE, 6.2IE - w obrębie Nadziejewo,

- 8.1IE, 8.2IE- w obrębie Sierpowo;
- 3) obowiązuje rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w mieście Czarne w granicach wyznaczonych aglomeracji (dotyczy zwartej zabudowy wsi: Kijno, Sokole, Sierpowo, Wyczechy, Łoża, Raciniewo, Domisław Górny, Domisław Dolny, Nadziejewo, Malinowo, Krzemieniewo);
  - 4) ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:
    - a) zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego lub z indywidualnych źródeł, dopuszcza się:
      - stosowanie istniejących indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej,
      - realizację nowych indywidualnych ujęć wody niezbędnej do celów technologicznych,
    - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub, w przypadku jej braku z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań;
      - na terenach przewidzianych do skanalizowania do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązania tymczasowego,
      - na pozostałych terenach, poza granicami wyznaczonych aglomeracji obowiązuje stosowanie rozwiązań indywidualnych, jako rozwiązania docelowego,
    - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań:
      - obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki lub przynależnej posesji,
      - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
    - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
    - e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych spełniających wymogi ochrony środowiska,
    - f) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub z sieci po jej realizacji,
    - g) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - 5) na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
    - a) przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić czy na danym obszarze występują urządzenia melioracji wodnych, ustalenia należy dokonać poprzez wgląd do ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie,
    - b) urządzenia melioracji wodnych, w szczególności rowy melioracyjne i urządzenia drenarskie wymagają zachowania i właściwego utrzymania, zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją w systemie melioracji,
    - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu,
    - d) dopuszcza się budowę i przebudowę stawów i zbiorników wodnych, w zakresie uwzględniającym warunki utrzymania prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracji wodnych.

## **§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu. Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego terenu. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego w trakcie prowadzenia robót budowlanych, zagospodarowania placu budowy lub zaplecza budowy oraz transportu turbin.

## **2. Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej wsie Domisław Górny, Domisław Dolny i przysiółek Folwark w obrębie nr 3 Domisław**

### **Domisław Dolny**

## **§ 16 Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1MW**

1. Przeznaczenie terenu: - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren obejmuje układ przestrzenny założenia folwarcznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wraz z dworem, warsztatem i garażami (dz. nr 323, Domisław Dolny 21);
- 2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej;
- 3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku wzdłuż osi widokowej oznaczonej na rysunku planu, na dominantę przestrzenną jaką jest dwór ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 4) część terenu oznaczona jako zieleń urządzona obejmuje obszar dawnego parku dworskiego, dla którego ustala się:
  - a) obowiązuje ochrona pozostałości kompozycji przestrzennej parku, w szczególności drzewostanu,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - c) w ramach rewaloryzacji założenia parkowego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,35.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynków ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - zgodnie z zasadami rewaloryzacji zabytków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 5 m;
- 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
- 4) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren związany z leśnictwem:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
  - 2) dopuszcza się funkcje usługowe związane z gospodarką leśną;
  - 3) dopuszcza się zabudowę zagrodową, na którą składają się budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie<sup>9</sup>:
    - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej,
    - b) obiekty inwentarskich na potrzeby chowu lub hodowli zwierząt, z wykluczeniem hodowli nerek, dopuszcza się o wielkości do 60 DJP,
    - c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby agroturystyki, w tym usługi hotelarskie oraz budynki rekreacji indywidualnej;
  - 4) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych, obiektów inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się obiekty budowlane, instalacje i urządzenia, składające się na:
    - a) infrastrukturę magazynowania i przechowywania płodów rolnych,
    - b) infrastrukturę wytwarzania i przechowywania karmy dla zwierząt,
    - c) infrastrukturę unieszkodliwiania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem biogazowni rolniczej,
    - d) infrastrukturę przechowywania i magazynowania środków do produkcji rolnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1MN-U, 3.2MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

---

<sup>9</sup> definicja zabudowy zagrodowej: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225) § 3 pkt3) definicja zabudowy zagrodowej: są to budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5;
- 2) ponadto dopuszcza się:
  - a) obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny, hurtownie,
  - b) zakłady usługowe oraz obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników,
  - c) obiekty związane z obsługą pojazdów, za wyjątkiem stacji paliw.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie 3.1MN-U znajduje się budynek ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dz. nr 307/4, Domisław Dolny 2);
  - 4) na terenach 3.2MN-U, 3.3MNU i 3.4MN-U znajduje się rów melioracji wodnych (R-B2) oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 3.1MN-U z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 02.KDL,
    - b) położone na terenie 3.2MN-U z drogi oznaczonej jako 3.1KDX,
    - c) położone na terenach 3.3MN-U, 3.6MN-U, 3.7MN-U z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL lub z drogi 3.1KDX,
    - d) położone na terenie 3.4MN-U z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL lub z drogi 3.2KDX,
    - e) położone na terenie 3.5MN-U z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.8MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
    - a) oznaczone na rysunku planu,

- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 2);
- 2) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
    - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 3) na części terenu oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z gminnych dróg publicznych nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL, DG 232093G oznaczonej jako 3.1KDD lub 3.4KDX, wjazd na poszczególne działki z tych dróg lub z dróg wewnętrznych oraz dojazdów, o których mowa ust. 2 pkt 2); wyklucza się wjazd na działki z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej jako 0.3KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.9MN-U:**

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu, 3.10MN-U,**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
  - 3) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej układu przestrzenny założenia folwarcznego w Domistawiu Dolnym;
  - 4) część terenu oznaczona jako zieleń urządzona obejmuje fragment dawnego parku dworskiego, dla którego ustala się:
    - a) obowiązuje ochrona pozostałości kompozycji przestrzennej parku, w szczególności drzewostanu,
    - b) obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 3.1RZM z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej jako 0.3KDL lub z drogi oznaczonej jako 3.1KDX,
    - b) położone na terenie 3.2RZM z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL,
    - c) położone na terenie 3.3RZM z drogi oznaczonej jako 3.3KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.4RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) oznaczone na rysunku planu,
    - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 2);
  - 2) zasady podziału na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
      - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL;

- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.5RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie znajdują się budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dz. nr 20. Domisław Dolny 20 i dz. nr 19 Domisław Dolny 22);
  - 2) część terenu obejmuje układ przestrzenny założenia folwarcznego w Domisławiu Dolnym ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 3) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej;
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
  - 6) na części terenu oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL, DG 232093G oznaczonej jako 3.1KDD lub DG 232094G oznaczonej jako 0.11KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1RZP, 3.2RZP**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>;
  - 3) na części terenu 3.1RZP oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 3.1RZP z gminnej drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL lub DG 232094G oznaczonej jako 0.11KDL,
    - b) położone na terenie 3.2RZP z gminnej drogi publicznej nr DG 232094G oznaczonej jako 0.11KDL lub 3.3KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1KO:**

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji:
  - 1) teren przeznaczony jest na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne, w szczególności w zakresie lokalnego transportu zbiorowego, targowisk i hal targowych, kultury i kultury fizycznej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej, a także urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków;
  - 2) na terenie należy zlokalizować infrastrukturę zintegrowanego system transportu zbiorowego o randze przystanku zintegrowanego dla lokalnych podsystemów transportu kolejowego, autobusowego, minibusowego, rowerowego, samochodowego oraz ruchu pieszego, obejmującą co najmniej: pętlę autobusową, parking P+R, parking K+R, parking rowerowy oraz zapewnić powiązania z przystankiem kolejowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) na części terenu oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu oraz jego urządzenie w formie parku publicznie dostępnego;
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,20.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 5,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DG 232092G oznaczonej w planie jako 0.10KDL lub 3.2KDX;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

**Domisław Górny**

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2MW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 1) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,60.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 12,0 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 25 stopni,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi gminnej nr DG 232093G oznaczonej w planie jako 3.1KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.11MN-U, 3.12MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki:
  - a) położone na terenie 3.11MN-U z gminnej drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub DG 232100G oznaczonej jako 3.2KDD,
  - b) położone na terenie 3.12MN-U z gminnej drogi publicznej nr DG 232100G oznaczonej w planie jako 3.2KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.13MN-U:**

##### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.

##### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren obejmuje zabytkowe założenie dworsko – parkowe z zachowaną częścią parku i dworem oraz cmentarz rodowy, które są ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dz. nr 308/14 Domisław Górny 44);
- 2) teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
- 3) obowiązuje rewaloryzacja założenia parkowego w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu jako zieleń urządzona – zabytkowy park; w ramach rewaloryzacji założenia parkowego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu, na części obszaru oznaczonego jako zabytkowy park nie wyznacza się linii zabudowy;
- 5) na terenie znajduje się rów melioracji wodnych (R-A7) oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).

##### 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla obszaru zabytkowego parku z dworem nie ustala się;
- 2) dla pozostałej części terenu ustala się:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

##### 4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) na obszarze oznaczonym jako zabytkowy park wraz z dworem - zgodnie z zasadami rewaloryzacji zabytków;
- 2) na pozostałym obszarze:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
  - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m,
  - c) ustalenia dotyczące dachów:
    - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
    - pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

##### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren: z gminnej drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub z drogi wewnętrznej 3.2KR;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

### **§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.14MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki oznaczonej w planie jako 3.8KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

### **§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1UK:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultury i rozrywki:
  - 1) dopuszcza się usługi publiczne w zakresie: sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
  - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się mieszkania, stanowiące zasób mieszkaniowy gminy;
  - 3) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:

- a) kształt dachu dowolny,
- b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) na terenie należy zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla pozostałych użytkowników terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania,
  - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

**§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1UR:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego:

- 1) dopuszcza się usługi publiczne w zakresie: sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,60.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) na terenie należy zapewnić minimum 10 miejsc do parkowania, w tym 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1ZP, 3.2ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej:

- 1) tereny obejmują parki wiejskie<sup>10</sup> i przeznaczone są na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne, w szczególności w urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków oraz kultury fizycznej;

---

<sup>10</sup> ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Art. 2. 1. Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: (...) 5) parków wiejskich oraz (...);

- 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dla obszaru parku wiejskiego nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 5,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) na terenie 3.1ZP:
      - należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania oraz 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
      - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
      - sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne,
    - b) dla użytkowników terenu 3.2ZP nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.3ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej:
  - 1) tereny obejmują parki wiejskie<sup>11</sup> i przeznaczone są na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne, w szczególności w urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków oraz kultury fizycznej;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dla obszaru parku wiejskiego nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

---

<sup>11</sup> ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Art. 2. 1. Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: (...) 5) parków wiejskich oraz (...);

**§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.6RZM, 3.7RZM, 3.8RZM, 3.9RZM, 3.10RZM, 3.11RZM, 3.12RZM, 3.13RZM, 3.14RZM, 3.15RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie 3.10RZM znajdują się cmentarze rodowe i ewangelickie ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 4) na terenach oznaczonych jako 3.10RZM, 3.13RZM, 3.14RZM znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 3.6RZM z gminnej z drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub drogi wewnętrznej 3.1KR,
    - b) położone na terenie 3.7RZM z drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL,
    - c) położone na terenie 3.8RZM z gminnej z drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub drogi 3.7KDX,
    - d) położone na terenie 3.9RZM i 3.10RZM z gminnej z drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub drogi 3.4KDX,
    - e) położone na terenie 3.11RZM, 3.12RZM, 3.13RZM, 3.15RZM z gminnych dróg publicznych nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub nr DG 232100G oznaczonej jako 3.2KDD,
    - f) położone na terenie 3.14RZM z gminnej z drogi publicznej nr DG 232100G oznaczonej w planie jako 3.2KDD lub drogi wewnętrznej 3.5KR;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.16RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 2) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu, na części obszaru oznaczonego jako zabytkowy park nie wyznacza się linii zabudowy;
- 2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której zagospodarowanie terenu i usytuowanie budynków winno nawiązywać do dawnego rozplanowania tego terenu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki: z gminnej drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.3RZP, 3.4RZP, 3.5RZP, 3.7RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>;
- 3) dla oznaczonych na terenach 3.3RZP, 3.4RZP, 3.5RZP stanowisk archeologicznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 35 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki:
  - a) położone na terenie 3.3 RZP z drogi 3.4KDX,
  - b) położone na terenach 3.4RZP i 3.5 RZP z drogi 3.7KDX lub 3.7KDX,
  - c) położone na terenie 3.7RZP z gminnej drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub DG232093G oznaczonej jako 3.1KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.6RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>;
  - 3) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której zagospodarowanie terenu i usytuowanie budynków winno nawiązywać do dawnego rozplanowania tego terenu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej nr DG 232099G oznaczonej w planie jako 0.12KDL lub z drogi wewnętrznej 3.2KR;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.8RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:

- a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej nr DG 232091G oznaczonej w planie jako 0.9KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2ZD:**

- 1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie altan działkowych<sup>12</sup> o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, (liczonej po obrysie rzutu dachu na powierzchnię terenu);
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 4 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 20 stopni.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi DG 232093 oznaczonej w planie jako 3.1KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1CZ:**

- 1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza zamkniętego.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w granicach terenu znajduje się zabytkowy cmentarz ewangelicki ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dz. nr 88 i części dz. nr 87 w Domistawiu Górnym);
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;

---

<sup>12</sup> ustawa o ogrodach działkowych

- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostęp do terenu z drogi publicznej DG nr 232068G oznaczonej w planie jako 3.2KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) teren stanowi przedpole ekspozycji zabytkowego zespołu folwarcznego, gdzie obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na zabytkowy układ i dwór ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
3. Obowiązuje zakaz zabudowy, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 3.2RN, 3.3RN, 3.4RN, 3.5RN, 3.6RN, 3.7RN, 3.8RN, 3.9RN, 3.10RN, 3.11RN, 3.12RN, 3.13RN, 3.14RN, 3.15RN, 3.16RN, 3.17RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.2L, 3.3L, 3.4L, 3.5L, 3.6L, 3.7L, 3.8L, 3.9L, 3.10L, 3.11L, 3.12L**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) w granicach terenu 3.9L znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia z § 7 ust. 4.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.1ZN, 3.2ZN, 3.3ZN, 3.4ZN**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;

- 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia z § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

### **3. Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Krzemieniewo i przysiółek Malinowo w obrębie nr 4 Krzemieniewo**

#### **Krzemieniewo**

##### **§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1MW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 1) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 9,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 25 stopni,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na poszczególne działki z drogi gminnej nr DG 232101G oznaczonej w planie jako 4.2KDD;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 pkt 2).

##### **§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.3L, 4.4L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren związany z leśnictwem:
  - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
  - 2) dopuszcza się funkcje usługowe związane z gospodarką leśną;
  - 3) dopuszcza się zabudowę zagrodową, na którą składają się budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie<sup>13</sup>:
    - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej,

<sup>13</sup> definicja zabudowy zagrodowej: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225) § 3 pkt3) definicja zabudowy zagrodowej: są to budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

- b) obiekty inwentarskich na potrzeby chowu lub hodowli zwierząt, z wykluczeniem hodowli norek, dopuszcza się o wielkości do 60 DJP,
- c) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby agroturystyki, w tym usługi hotelarskie oraz budynki rekreacji indywidualnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych, obiektów inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się obiekty budowlane, instalacje i urządzenia, składające się na:
  - a) infrastrukturę magazynowania i przechowywania płodów rolnych,
  - b) infrastrukturę wytwarzania i przechowywania karmy dla zwierząt,
  - c) infrastrukturę unieszkodliwiania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem biogazowni rolniczej,
  - d) infrastrukturę przechowywania i magazynowania środków do produkcji rolnej.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 4.3L z gminnej drogi publicznej DG 232111G biegnącej poza obszarem objętym planem,
    - b) położone na terenie 4.4L z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 4.4MN-U, 4.5MN-U, 4.6MN-U, 4.7MN-U, 4.8MN-U:**

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) na części terenu 4.7MN-U oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu;
  - 4) na terenie 4.7MN-U znajduje się budynek mieszkalny ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dz. nr 30, Krzemieniewo 15),

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki:
  - a) położone na terenie 4.1MN-U z gminnej drogi publicznej DG 232113G oznaczonej w planie jako 0.16KDL, dojazd do działek nie posiadających dostępu do tej drogi dopuszcza się z drogi powiatowej nr DP 2539G,
  - b) położone na terenach 4.2MN-U i 4.3MN-U z drogi powiatowej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL,
  - c) położone na terenach 4.4MN-U, 4.5MN-U z gminnej drogi publicznej nr DG 232110G oznaczonej w planie jako 4.1KDD lub z drogi powiatowej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL,
  - d) położone na terenach 4.6MN-U, 4.7MN-U, z gminnej drogi publicznej nr DG 232110G oznaczonej w planie jako 4.1KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.8MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren obejmuje zabytkowe założenie dworsko – parkowe z zachowaną częścią parku i dworem, które są ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dz. nr 188/5, Krzemieniewo 21);
- 2) obowiązuje rewaloryzacja założenia parkowego w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu jako zieleń urządzona – zabytkowy park; w ramach rewaloryzacji założenia parkowego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu, na części obszaru oznaczonego jako zabytkowy park nie wyznacza się linii zabudowy.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla obszaru zabytkowego parku z dworem nie ustala się;
- 2) dla pozostałej części terenu ustala się:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) na obszarze oznaczonym jako zabytkowy park wraz z dworem - zgodnie z zasadami rewaloryzacji zabytków;

- 2) na pozostałym obszarze:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 9 m,
  - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m,
  - c) ustalenia dotyczące dachów:
    - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
    - pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi powiatowej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL lub z gminnej drogi publicznej DG 232110G oznaczonej jako 4.1KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1UE:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji:

- 1) teren przeznaczony jest na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne, w szczególności w zakresie edukacji publicznej, a także kultury i kultury fizycznej;
- 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,00.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG232110G oznaczonej w planie jako 4.1KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) na terenie należy zapewnić minimum 12 miejsc do parkowania, w tym 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

**§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1US:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:

- 1) tereny przeznaczone są na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne<sup>14</sup>, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej;
  - 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,30.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 18,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 18 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi powiatowej nr DP2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL poprzez teren parkingu 4.1KOP;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia się na terenie sąsiednim, oznaczonym w planie jako 4.1KOP – teren parkingu.

## **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki:

---

<sup>14</sup> ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589.), Rozdział 5 Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, art. 24. ust. 5. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność: 1) jednostce samorządu terytorialnego: (...) c) na cele służące wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- a) położone na terenie 4.1RZM z drogi publicznej nr DG 232113G oznaczonej w planie jako 0.16KDL,
- b) położone na terenie 4.2RZM z drogi publicznej nr DG 232110G oznaczonej w planie jako 4.1KDD,
- c) położone na terenie 4.3RZM z publicznego ciągu pieszo - jezdni oznaczonego w planie jako 4.1KDX;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.4RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 10.000 m<sup>2</sup>;
  - 3) fragment terenu stanowi przedpole ekspozycji zabytkowego zespołu folwarcznego, gdzie obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na dwór i park ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DG 232110G oznaczonej w planie jako 4.1KDD lub z publicznego ciągu pieszo - jezdni 4.1KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 4.1KDX;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1RZW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wielkotowarowej produkcji rolnej:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 40 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1ZD:**

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się sytuowanie altan działkowych<sup>15</sup> o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, (liczonej po obrysie rzutu dachu na powierzchnię terenu);
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 4 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 20 stopni.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z dróg publicznych: DP nr 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL lub DG 2321101 oznaczonej jako 4.2KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1KOP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury wiaty rowerowe oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie dotyczy.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) na parkingu należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
    - c) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

#### **Malinowo**

#### **§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.9MN-U, 4.10MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.

---

<sup>15</sup> ustawa o ogrodach działkowych

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 3) na części terenu 4.10MN-U oznaczonej jako zieleń urządzonej obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki: z gminnej drogi publicznej DG 232109G oznaczonej w planie jako 0.15KDL oraz z publicznego ciągu komunikacyjnego oznaczonego w planie jako 4.3KDX;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1G:**

1. Przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania;

- 1) wyklucza się lokalizację: innych funkcji i zagospodarowania niezwiązanego z eksploatacją i przerobem kruszywa naturalnego i zagospodarowania innego niż związanego z rekultywacją terenów;
- 2) ustala się kierunki rekultywacji gruntu po działalności górniczej, rozumiane jako sposób docelowego zagospodarowania terenu wymagającego działań naprawczych:
  - a) kierunek podstawowy użytkowanie rolnicze lub leśne, w tym: RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy, L-teren lasu, ZN – teren zieleni naturalnej,
  - b) dopuszczony kierunek: US – teren usług sportu i rekreacji,
  - c) wykluczony kierunek: tereny z budynkami mieszkalnymi lub o funkcji mieszanej, zabudowa letniskowa i budynki rekreacji indywidualnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z eksploatacją i przerobem kruszywa do czasu wyczerpania złoża;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,10.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 6 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych: dowolna;

- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
1. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr 232101G, oznaczonej w planie jako 4.2KDD;
  - 2) ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska oraz 1 stanowisko do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne,
    - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

#### **§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.5RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej nr DG 232109G oznaczonej w planie jako 0.15KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.2RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;

- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z gminnej drogi publicznej nr DG 232109G oznaczonej w planie jako 0.15KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.1ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) teren obejmuje zabytkowy park, ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 2) w ramach rewaloryzacji założenia parkowego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
  - 3) dla określonego w planie sposobu zagospodarowania terenu nie wyznacza się linii zabudowy.
4. Parametry kształtowania zabudowy: zgodnie z zasadami rewaloryzacji zabytkowego parku.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dla ustalonego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu nie wymaga się zapewnienia obsługi komunikacyjnej.

**§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1RN, 4.2RN, 4.3RN, 4.4RN, 4.5RN, 4.6RN, 4.7RN, 4.8RN, 4.9RN, 4.10RN, 4.11RN, 4.12RN, 4.13RN, 4.14RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1, 4.2L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1ZN, 4.2ZN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;

- 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **4. Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Łoża; w obrębie nr 5 Łoża**

##### **Łoża**

#### **§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) w granicach terenu 5.3 MN-U znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego ustalenia zawarte są § 7 ust. 4.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 5.1MN-U z gminnej drogi publicznej DG 232071G (poza granicą planu) lub drogi 5.1KR,
    - b) położone na terenie 5.2MN-U i 5.3MN-U z gminnej drogi publicznej 232068G, oznaczonej na rysunku planu jako 5.1KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1RZM, 5.2RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie 5.1RZM znajduje się rów melioracji wodnych (R-B) oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5);
  - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu wydzielania w formie zieleni urządzonej,
  - 5) w granicach terenu 5.2 RZM znajduje się zabytek ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (łóża 6, budynek mieszkalny na dz. nr 15/1).
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 5.1RZM z gminnej drogi publicznej nr DG 232071G (poza granicą planu) lub z drogi nr DG 232068G oznaczonej na rysunku planu jako 5.1KDD,
    - b) położone na terenie 5.2RZM z gminnej drogi publicznej nr DG 232071G (poza granicą planu);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 40 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DG 232071 (poza obszarem planu);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),

- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1RZW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wielkotowarowej produkcji rolnej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z gminnego ciągu komunikacyjnego 5.2KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) teren obejmuje fragment zabytkowego parku w stylu angielskim, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 2) teren objęty jest strefą ochrony;
  - 3) w ramach rewaloryzacji założenia parkowego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
  - 4) dla określonego w planie sposobu zagospodarowania terenu nie wyznacza się linii zabudowy.
4. Parametry kształtowania zabudowy: zgodnie z zasadami rewaloryzacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowo – folwarcznego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dla ustalonego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu nie wymaga się zapewnienia obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.1CZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza zamkniętego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w granicach terenu znajduje się zabytkowy cmentarz podlegający ochronie konserwatorskiej;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostęp do terenu z drogi publicznej DG nr 232068G oznaczonej w planie jako 5.1KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1RN, 5.2RN, 5.3RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) teren stanowi przedpole ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego, gdzie obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na zabytkowy kompleks ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
3. Obowiązuje zakaz zabudowy, nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.4RN, 5.5RN, 5.6RN, 5.7RN, 5.8RN, 5.9RN, 5.10RN, 5.11RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1L, 5.2L, 5.3L, 5.4L, 5.5L, 5.6L, 5.7L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1ZN, 5.2ZN, 5.3ZN, 5.4ZN, 5.5ZN, 5.6ZN, 5.7ZN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;

- 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
  - 3) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

## **5. Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Nadziejewo i przysiółek Wierzbnik w obrębie nr 6 Nadziejewo**

### **Nadziejewo**

#### **§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1MN-U, 6.2MN-U, 6.3MN-U, 6.4MN-U, 6.5MN-U, 6.6MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na terenie 6.6MN-U spełnia wymóg minimalnej odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 6.1MN-U z gminnych dróg publicznych nr DG 232077G oznaczonej w planie jako 6.1KDD lub DG 232076G (poza obszarem planu) lub drogi oznaczonej jako 6.1KDX,
    - b) położone na terenie 6.2MN-U z gminnej drogi publicznej nr DG 232077G oznaczonej w planie jako 6.1KDD lub DG 232076G (poza obszarem planu) lub drogi oznaczonej jako 6.2KDX,
    - c) położone na terenach: 6.3MN-U, 6.4MN-U, 6.5MN-U z gminnej drogi publicznej nr DG 232074G, oznaczonej w planie jako 6.2KDD,
    - d) położone na terenie 6.6MN-U z gminnej drogi publicznej DG232075G oznaczonej w planie jako 07.KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## **§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1US:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:
  - 1) teren przeznaczony jest na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne; dopuszcza się usługi publiczne w zakresie: sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
  - 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na terenie 6.1US spełnia wymóg minimalnej odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
  - 2) zasady podziału na działki: nie ustala się.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi wojewódzkiej nr DW 201 oznaczonej w planie jako 0.1KDG;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) na terenie należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla pozostałych użytkowników terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania,
    - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

## **§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1IO:**

1. Przeznaczenie terenu: teren gospodarowania odpadami.
  - 1) teren przeznaczony jest na cele infrastruktury gospodarowania odpadami, w tym: punktu selektywnej zbiórki odpadów, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, spalarni odpadów;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) instalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w tym obiektów budowlanych i urządzeń wytwórni wodoru odnawialnego, wytwórni biogazu i biometanu, biogazowni, elektrowni fotowoltaicznej,
    - b) obiektów, urządzeń i instalacji umożliwiających przetwarzanie i magazynowanie energii elektrycznej oraz wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej,
    - c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
    - d) obiektów zaplecza administracyjnego, socjalnego i technicznego,
    - e) oraz pozostałej infrastruktury, składającej się na systemy gospodarowania odpadami oraz systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu;
- 2) na części terenu, oznaczonej jako zieleni urządzone obowiązuje urządzenie pasa zieleni z roślinności średnio- i wysokopiennej, o funkcji zieleni izolacyjnej.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,70;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,70.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 30 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG232063G oznaczonej w planie jako 0.5KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach terenu 6.1RZM znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego ustalenia zawarte są § 7 ust. 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki:
  - a) położone na terenie 6.1RZM z gminnych dróg publicznych nr DG 232075G oznaczonej w planie jako 07.KDL oraz DG 232076G (poza obszarem planu),
  - b) położone na terenie 6.2RZM z gminnych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu nr DG 232074G oraz DG 232076G,
  - c) położone na terenie 6.3RZM z gminnej drogi publicznej DG 232074G, oznaczonej w planie jako 6.2KDD;

- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1RZW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wielkotowarowej produkcji rolnej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie znajdują się rowy melioracji wodnych (R-1 i R-2) oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z gminnej publiczny ciąg komunikacyjny oznaczonego jako 6.1KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.1CZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza zamkniętego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w granicach terenu znajduje się zabytkowy cmentarz podlegający ochronie konserwatorskiej;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostęp do terenu z drogi publicznej DG nr 232076G (poza obszarem planu);

- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1WS, 6.2WS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych:
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenach WS obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) ciek Dopływ z Nadziejewa objęty jest ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i posiada numer ewidencyjny R-5 oznaczony na rysunku planu:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 5),
    - b) dopuszcza się budowę przepustów umożliwiających wjazd na przylegające działki budowlane z publicznej drogi gminnej nr DG 232074G oznaczonej jako 6.2KDD.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, dla terenów o przeznaczeniu WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **Wierzbnik**

#### **§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.6MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej nr DG 232064G;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.4RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej nr DG 232064G oznaczonej w planie jako 0.6KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.2ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się urządzenia sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostęp do terenu z drogi publicznej DG nr 232064G, oznaczonej w planie jako 0.6KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1RN, 6.2RN, 6.3RN, 6.4RN, 6.5RN, 6.6RN, 6.7RN, 6.10RN, 6.11RN, 6.12RN, 6.13RN, 6.14RN, 6.15RN, 6.16RN, 6.17RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;

- 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 87. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1L, 6.2L, 6.3L, 6.4L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 88. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6.1ZN, 6.2ZN, 6.3ZN, 6.4ZN, 6.5ZN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

### **6. Rozdział 6 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej przysiółek Przygrze część wsi Raciniewo w obrębie nr 7 Raciniewo**

#### **Raciniewo**

#### **§ 89. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.1MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG 232085G, oznaczonej w planie jako 7.1KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),

- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.1RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wielkotowarowej produkcji rolnej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12,0 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG 232085G, oznaczonej w planie jako 7.1KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **Przygórze**

#### **§ 91. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.2RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wielkotowarowej produkcji rolnej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15,0 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG 232080G, oznaczonej w planie jako 0.6KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 92. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.1G:**

1. Przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania;
  - 1) wyklucza się lokalizację: innych funkcji i zagospodarowania niezwiązanego z eksploatacją i przerobem kruszywa naturalnego i zagospodarowania innego niż związanego z rekultywacją terenów;
  - 2) ustala się kierunki rekultywacji gruntu po działalności górniczej, rozumiane jako sposób docelowego zagospodarowania terenu wymagającego działań naprawczych:
    - a) kierunek podstawowy użytkowanie rolnicze lub leśne, w tym: RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy, L-teren lasu, ZN – teren zieleni naturalnej,
    - b) dopuszczony kierunek: PEF – teren elektrowni słonecznej, US – teren usług sportu i rekreacji,
    - c) wykluczony kierunek: tereny z budynkami mieszkalnymi lub o funkcji mieszanej, zabudowa lotniskowa i budynki rekreacji indywidualnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z eksploatacją i przerobem kruszywa do czasu wyczerpania złoża;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,1.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 6 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych: dowolna;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów dowolny
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr 232080G oznaczonej w planie jako 0.8KDL;
  - 2) ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska oraz 1 stanowisko do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne,
    - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

#### **§ 93. Ustalenia szczegółowe dla terenów 7.1RN, 7.2RN, 7.3RN, 7.4RN, 7.5RN, 7.6RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

- 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 94. Ustalenia szczegółowe dla terenów 7.1L, 7.2L, 7.3L, 7.4L, 7.5L**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

### **7. Rozdział 7 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Sierpowo i przysiółek Sierpowo Tartak w obrębie nr 8 Sierpowo**

#### **Sierpowo**

#### **§ 95. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1MN-U, 8.2MN-U, 8.3MN-U, 8.4MN-U, 8.5MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie 8.1MN-U znajduje się rów melioracji wodnych (R-A) oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 8.1MN-U z gminnej drogi publicznej DG 232108G oznaczonej w planie jako 0.14KDL,
    - b) położone na terenach 8.2MN-U, 8.3MN-U i 8.4MN-U z drogi publicznej nr DP 2541G oznaczonej w planie jako 0.4KDL,
    - c) położone na terenie 8.5MN-U z drogi oznaczonej w planie jako 8.2KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),

- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 96. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1UK:**

##### **1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultury i rozrywki:**

- 1) teren przeznaczony jest na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne; dopuszcza się usługi publiczne w zakresie: sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych.

##### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) w granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
- 4) na części terenu oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu.

##### **3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,60.

##### **4. Parametry kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

##### **5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) wjazd na teren z drogi powiatowej DP 2539G oznaczonej w planie jako 0.2KDZ;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) na terenie należy zapewnić minimum 12 miejsc do parkowania, w tym 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

#### **§ 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1UR:**

##### **1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.**

##### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 2) w granicach terenu znajduje się zabytkowy kościół wpisany do rejestru zabytków oraz jego otoczenia ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, które są objęte ochroną konserwatorską.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działkę z drogi publicznej nr 2541G oznaczonej w planie jako 0.4KDL, poprzez teren parkingu 8.1KOP;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia się na terenie sąsiednim, oznaczonym w planie jako 8.1KOP – teren parkingu.

#### **§ 98. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1KOP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury, wiaty rowerowe oraz obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) dla dopuszczonego sposobu zagospodarowania terenu nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczone na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie dotyczy.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DP 2541G oznaczonej w planie jako 0.4KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) na parkingu należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
    - c) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

#### **§ 99. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1PS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren składów i magazynów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z publicznego ciągu komunikacyjnego oznaczonej w planie jako 8.2KDX;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 100. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1RZM, 8.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach terenu 8.2RZM znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki:
  - a) położone na terenie 8.1RZM z drogi publicznej nr DG 232108G, oznaczonej w planie jako 0.14KDL,
  - b) położone na terenach 8.2RZM i 8.4RZM z drogi publicznej nr DP 2541G oznaczonej w planie jako 0.4KDL i drogi DG 232107G oznaczonej jako 0.13KDL,
  - c) położone na terenie 8.3RZM z drogi publicznej nr DP 2541G oznaczonej w planie jako 0.4KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 101. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DG 232107G oznaczonej w planie jako 0.13KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 102. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1CC:**

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w granicach terenu znajduje się zabytkowy cmentarz podlegający ochronie konserwatorskiej;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury oraz infrastrukturę techniczną stanowiącą wyposażenie cmentarza.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej DP nr 2539G oznaczonej w planie jako 02.KDZ;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia się na terenie sąsiednim, oznaczonym w planie jako 8.3KOP – teren parkingu.

#### **§ 103. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.2KOP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury, wiaty rowerowe oraz obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) obiekty handlu dopuszcza się jako tymczasowe;
  - 4) dla dopuszczonego sposobu zagospodarowania terenu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów: nie dotyczy.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DP 2329G oznaczonej w planie jako 02.KDZ;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) na parkingu należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów,
  - c) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

**§ 104. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1P:**

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji:

- 1) dopuszcza się zabudowę przemysłową, obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny, hurtownie;
- 2) zabudowę usługową dopuszcza się w następującym zakresie:
  - a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu,
  - b) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe;
- 3) dopuszcza się obiekty dla potrzeb zaplecza administracyjno – technicznego.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
- 3) w granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
- 4) w granicach terenu znajduje się przedpole ekspozycji na kościół wpisany do rejestru zabytków znajdujący się na terenie 8.1UR.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,60.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr oznaczonej w planie jako 0.13KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

**Sierpowo Ogrodowa**

**§ 105. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1MW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 1) jako towarzyszące ustalonymu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,60.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na poszczególne działki z drogi gminnej nr DG 232107G oznaczonej w planie jako 0.13KDD;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 pkt 2).

#### **§ 106. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.6MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
    - a) oznaczone na rysunku planu,
    - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w pkt 2);
  - 2) zasady podziału na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
      - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG 232107G oznaczonej w planie jako 0.13KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),

- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- a) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 107. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1US:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:
  - 1) teren przeznaczony na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne<sup>16</sup>, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej oraz urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków;
  - 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 5,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi gminnej nr DG232107G oznaczonej w planie jako 0.13KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) na terenie należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz 5 miejsc do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu,
    - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

#### **Sierpowo Tartak**

#### **§ 108. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.2P, 8.3P:**

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji:
  - 1) dopuszcza się zabudowę przemysłową, obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny, hurtownie;
  - 2) zabudowę usługową dopuszcza się w następującym zakresie:
    - a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu,
    - b) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe;
  - 3) dopuszcza się obiekty dla potrzeb zaplecza administracyjno – technicznego.

<sup>16</sup> ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589.), Rozdział 5 Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, art. 24. ust. 5. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność: 1) jednostce samorządu terytorialnego: (...) c) na cele służące wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,60.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DG 232107G oznaczonej w planie jako 9.4KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

**§ 109. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.7MN-U, 8.8MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki:
  - a) położone na terenie 8.7MN-U z gminnej drogi publicznej nr DG 232107G oznaczonej w planie jako 0.13KDL lub drogi wewnętrznej 8.1KR,
  - b) położone na terenie 8.8MN-U z publicznego ciągu komunikacyjnego 8.6KDX;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 110 Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren obejmuje zabytkowy park dworski, ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, w ramach rewaloryzacji założenia parkowego dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
  - 3) dla określonego w planie sposobu zagospodarowania terenu nie wyznacza się linii zabudowy.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych: zgodnie z zasadami rewaloryzacji zabytkowego parku dworskiego.
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dla ustalonego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu nie wymaga się zapewnienia obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 111. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1RN, 8.2RN, 8.3RN, 8.4RN, 8.5RN, 8.6RN, 8.7RN, 8.8RN**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 112. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1L, 8.2L, 8.3L, 8.4L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 2) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 113. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8.1ZN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy;
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

## **8. Rozdział 8 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej części wsi Sokole i Kijno w obrębie nr 9 Sokole**

### **Sokole**

#### **§ 114. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1MN-U, 9.2MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
    - a) oznaczone na rysunku planu,
    - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w pkt 2);
  - 2) zasady podziału na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
      - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z dróg publicznych nr DG 232078G (poza obszarem planu), z drogi gminnej DG232078G oznaczonej w planie jako 9.1KDD oraz z dróg wewnętrznych oraz dojazdów, o których mowa ust. 2, pkt 2);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 115. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.3MN-U, 9.4MN-U, 9.5MN-U, 9.6MN-U, 9.7MN-U, 9.8MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki:
    - a) położone na terenie 9.6 MN-U i 9.8MN-U z drogi gminnej oznaczonej w planie jako 9.3KDD,
    - b) położone na terenie 9.3MN-U, 9.4MN-U, 9.5MN-U, 9.7MN-U z drogi gminnej oznaczonej w planie jako 9.2KDD poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, wyklucza się wjazd na działki z drogi powiatowej nr DP 2539G (droga klasy Z – zbiorcza);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 116. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.1RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z drogi publicznej oznaczonej w planie jako 9.2KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 117. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.2RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi powiatowej nr DP 2539G oznaczonej w planie jako 0.2KDZ;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 118. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.1RZP:**

1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi publicznej oznaczonej w planie jako 9.2KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## Kijno

### § 119. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.1US:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:
  - 1) tereny przeznaczone są na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne<sup>17</sup>, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej;
  - 2) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) na części terenu oznaczonej jako zieleń urządzona obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu i ochrona istniejącego drzewostanu;
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,3.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 18,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 18 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z projektowanej drogi oznaczonej w planie jako 9.3KDD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia się na terenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu jako 9.3KDD.

### § 120. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1RN, 9.2RN, 9.3RN, 9.4RN, 9.5RN, 9.6RN, 9.7RN, 9.8RN, 9.9RN, 9.10RN, 9.11RN, 9.12RN, 9.13RN, 9.14RN, 9.15RN, 9.16RN, 9.17RN:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).

---

<sup>17</sup> ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589.), Rozdział 5 Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, art. 24. ust. 5. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność: 1) jednostce samorządu terytorialnego: (...) c) na cele służące wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**§ 121. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1L, 9.2L, 9.3L, 9.4L, 9.5L, 9.6L, 9.7L, 9.8L, 9.9L, 9.10L, 9.11L, 9.12L**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**§ 122. Ustalenia szczegółowe dla terenów 9.1ZN, 9.2ZN, 9.3ZN, 9.4ZN**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy;
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**9. Rozdział 9 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej obejmującej część wsi Wyczechy obręb nr 10 Wyczechy oraz przysiółek Przygórze w obręb nr 7 Raciniewo**

**Wyczechy**

**§ 123. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1MN-U, 10.2MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren:
    - a) 10.1MN-U z gminnej drogi publicznej DG 232067G oznaczonej w planie jako 10.1KDD,
    - b) 10.2MN-U z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 124. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.3MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
    - a) oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na terenie 10.3MN-U spełnia wymóg minimalnej odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
    - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w pkt 2);
  - 2) zasady podziału na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
      - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z dróg wewnętrznych na terenie 10.3RZM, wjazd na poszczególne działki z dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 2);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 123. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.4MN-U i 10.5MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;

- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki z gminnej drogi publicznej DG 232079G oznaczonej w planie jako 0.3KDL lub publicznego ciągu komunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu jako 10.1KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 125. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.1U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi oznaczonej jako 10.2KDX;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 126. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.1RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na terenie 10.1RZM spełnia wymóg minimalnej odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi oznaczonej jako 10.2KDX publiczny ciąg komunikacyjny lub z drogi wojewódzkiej DW 201, o ile działka nie posiada dostępu do innej drogi;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 127. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.2RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie znajduje się zabytkowy zespół folwarczny, ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 2) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego w Wyczechach, w której usytuowanie budynków winno nawiązywać do dawnego rozplanowania tego terenu;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 15 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi publicznej nr DP 2529G oznaczone w planie jako 0.3KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 128. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.3RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - a) oznaczone na rysunku planu,

- b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w pkt 2);
- 2) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8 m,
    - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi powiatowej DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, wjazd na poszczególne działki z dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 2);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 129. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1RZP, 10.2RZP:**

- 1. Przeznaczenie terenu: - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
  - 1) w zakresie przeznaczenia obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na terenie 10.1RZP spełnia wymóg minimalnej odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 40 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) kształt dachu dowolny,
    - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na tereny z drogi publicznej nr DP 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;

- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 130. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1ZD i 10.2ZD:**

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie altan działkowych<sup>18</sup> o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, (liczonej po obrysie rzutu dachu na powierzchnię terenu);
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 4 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 20 stopni.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren:
    - a) 10.1ZD z gminnej drogi publicznej DG 232067G oznaczone w planie jako 10.1KDD,
    - b) 10.2ZD z gminnej drogi publicznej DG 232071G (poza granicą planu);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§131. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.1CZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza zamkniętego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) w granicach terenu znajduje się zabytkowy cmentarz podlegający ochronie konserwatorskiej;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: nie ustala się.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostęp do terenu z drogi publicznej DG nr 232079G oznaczonej w planie jako 10.2KDD;

---

<sup>18</sup> ustawa o ogrodach działkowych

- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

**§ 132. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1RN, 10.2RN, 10.3RN, 10.4RN, 10.5RN, 10.6RN, 10.7RN, 10.8RN, 10.9RN, 10.10RN, 10.11RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystycznymi gospodarstwa rolnego;
  - 2) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) w granicach terenów znajdują się rowy melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5).
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**§ 133. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.1L, 10.2L, 10.3L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

**10. Rozdział 10 Ustalenia szczegółowe dla jednostki przestrzennej 11 obejmującej tereny elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych**

**§ 134. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.1PE:**

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii.
  - 1) teren przeznaczony jest dla posadowienia:
    - a) instalacji odnawialnych źródeł energii<sup>19</sup> z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
    - b) zakładu produkcji nawozów naturalnych z odpadów rolniczych i organicznych z zespołem kogeneracyjnym i węzłem produkcyjnym nawozów;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów przedsiębiorstwa energetycznego, takich jak:
    - a) obiekty, urządzenia i instalacje umożliwiające przetwarzanie i magazynowanie energii elektrycznej oraz wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej,
    - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
    - c) obiekty zaplecza administracyjnego, socjalnego i technicznego,
    - d) oraz pozostała infrastruktura, w tym infrastruktura składająca się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną.

---

<sup>19</sup> w rozumieniu art.2 pkt 13) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zmianami): 13) instalacja odnawialnego źródła energii – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno- użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy – Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) na części terenu, oznaczonej jako zieleń urządzone obowiązuje urządzenie pasa zieleni z roślinności średnio- i wysokopiennej, o funkcji zieleni izolacyjnej.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,70.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 30 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu z drogi publicznej DG nr 232063G oznaczonej w planie jako 0.5KDL i z drogi wewnętrznej 11.26KR;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

**§ 135. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.2PE:**

1. Przeznaczenie terenu - teren produkcji energii.

- 1) teren przeznaczony jest dla infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną;
- 2) dopuszcza się sytuowanie następujących rodzajów obiektów:
  - a) obiekty i urządzenia elektrowni słonecznej,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - c) obiekty zaplecza administracyjnego, socjalnego i technicznego,
  - d) infrastruktura drogowa.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,30.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych: do 50 m;
- 3) dla elektrowni słonecznych ustala się: wysokość instalacji do 7 m;
- 4) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) kształt dachu dowolny,
  - b) pozostałe wymogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi powiatowej nr 2529G oznaczonej w planie jako 0.3KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

### **§ 136. Ustalenia szczegółowe dla terenów 11.3PE, 11.4PE, 11.5PE, 11.6PE, 11.7PE, 11.8PE:**

1. Przeznaczenie terenu - teren produkcji energii:
  - 1) teren produkcji energii przeznaczony jest dla sytuowania instalacji służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, którymi są: energia wiatru (elektrownia wiatrowa) i energia promieniowania słonecznego (elektrownia słoneczna);
  - 3) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) obiektów i urządzeń elektrowni słonecznej i wiatrowej wraz z dojazdami i infrastrukturą elektrowni słonecznych i wiatrowych, do której zalicza się: obiekty, sieci, instalacje, urządzenia elektroenergetyczne, linie i kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, infrastrukturę drogową,
    - b) obiektów, urządzeń i instalacji umożliwiających przetwarzanie i magazynowanie energii elektrycznej oraz wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej,
    - c) oraz pozostałej infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopat wirnika turbiny wiatrowej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych: do 300 m;
  - 3) dla elektrowni wiatrowych ustala się:
    - a) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowych 300 m,
    - b) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 200 metrów;
  - 4) ustalenia dotyczące dachów nie dotyczy.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na poszczególne tereny z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako KD, publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako KDX oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KR;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

### **§ 137. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.1PEW, 11.2PEW, 11.3PEW, 11.4PEW, 11.5PEW, 11.6PEW, 11.7PEW, 11.8PEW, 11.9PEW, 11.10PEW, 11.11PEW, 11.12PEW, 11.13PEW, 11.14PEW, 11.15PEW, 11.16PEW, 11.17PEW, 11.18PEW, 11.19PEW, 11.20PEW, 11.21PEW, 11.22PEW, 11.23PEW, 11.24PEW, 11.25PEW, 11.26PEW, 11.27PEW, 11.28PEW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni wiatrowej:
  - 2) teren elektrowni wiatrowej przeznaczony jest dla sytuowania instalacji służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii, którym jest energia wiatru;
  - 3) na terenach elektrowni wiatrowej dopuszcza się:
    - a) obiekty i urządzenia elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą elektrowni wiatrowych, do której zalicza się: obiekty, sieci, instalacje, urządzenia elektroenergetyczne, linie i kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne,
    - b) obiekty, sieci, urządzenia i instalacje infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną,
    - c) obiekty infrastruktury drogowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów na potrzeby zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych: do 300 m;
  - 3) dla elektrowni wiatrowych ustala się:
    - a) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowych 300 m,
    - b) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 200 metrów;
  - 4) ustalenia dotyczące dachów nie dotyczy.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na poszczególne tereny z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako KD, publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako KDX oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KR;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 138. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.5PEF, 11.25PEF, 11.29PEF:**

1. Przeznaczenie terenu - teren elektrowni słonecznej.
  - 1) teren elektrowni słonecznej przeznaczony jest dla sytuowania instalacji służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii, którym jest energia promieniowania słonecznego;
  - 2) na terenach elektrowni słonecznej dopuszcza się sytuowanie:
    - a) obiektów i urządzeń elektrowni słonecznej wraz z dojazdami i infrastrukturą, do której zalicza się: obiekty, sieci, instalacje, urządzenia elektroenergetyczne, linie i kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, infrastrukturę drogową,
    - b) obiektów, urządzeń i instalacji umożliwiających przetwarzanie i magazynowanie energii elektrycznej oraz wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej,
    - c) obiektów infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów na potrzeby zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,3.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych: do 50 m;
  - 3) dla elektrowni słonecznych ustala się wysokość instalacji do 7 m;
  - 4) ustalenia dotyczące dachów nie dotyczy.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne tereny z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako KD, publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako KDX oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KR;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

**§ 139. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.1PEF, 11.2PEF, 11.3PEF, 11.4PEF, 11.6PEF, 11.7PEF, 11.8PEF, 11.9PEF, 11.10PEF, 11.12PEF, 11.13PEF, 11.14PEF, 11.15PEF, 11.16PEF, 11.17PEF, 11.18PEF, 11.19PEF, 11.20PEF, 11.21PEF, 11.22PEF, 11.23PEF, 11.24PEF, 11.26PEF, 11.27PEF, 11.28PEF:**

**1. Przeznaczenie terenu - teren elektrowni słonecznej:**

- 1) teren elektrowni słonecznej przeznaczony jest dla sytuowania instalacji służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii, którym jest energia promieniowania słonecznego;
- 2) na terenach elektrowni słonecznej dopuszcza się sytuowanie:
  - a) obiektów i urządzeń elektrowni słonecznej wraz z dojazdami i infrastrukturą elektrowni słonecznych, do której zalicza się: obiekty, sieci, instalacje, urządzenia elektroenergetyczne, linie i kable elektroenergetyczne, kable teletechniczne, infrastrukturę drogową,
  - b) obiektów, urządzeń i instalacji umożliwiających przetwarzanie i magazynowanie energii elektrycznej oraz wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej,
  - c) obiektów infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania oraz dystrybucji i obrotu energią elektryczną.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów na potrzeby zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) na terenach 11.3PEF, 11.5PEF, 11.8PEF, 11.10PEF, 11.12PEF, 11.27PEF, 11.35PEF, 11.36PEF dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopaty wirnika turbiny wiatrowej, usytuowanej na terenie oznaczonym w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej.

**3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,3.

**4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:**

- 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych: do 50 m;
- 3) dla elektrowni słonecznych ustala się: wysokość instalacji do 7 m;
- 4) ustalenia dotyczące dachów nie dotyczy.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) wjazd na poszczególne tereny z dróg publicznych, publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako KDX oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KR;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

**§ 140. Ustalenia szczegółowe dla terenów: 11.1RN, 11.2RN, 11.3RN, 11.4RN, 11.5RN, 11.6RN, 11.7RN, 11.8RN, 11.9RN, 11.10RN, 11.11RN, 11.12RN, 11.13RN, 11.14RN, 11.15RN, 11.16RN, 11.17RN, 11.18RN, 11.19RN, 11.20RN, 11.21RN, 11.22RN, 11.23RN, 11.24RN, 11.25RN, 11.26RN, 11.27RN, 11.28RN, 11.29RN, 11.30RN, 11.31RN, 11.32RN, 11.33RN, 11.34RN, 11.35RN, 11.36RN, 11.37RN, 11.38RN, 11.39RN, 11.40RN, 11.41RN, 11.42RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się funkcjonowanie elektrowni wiatrowych związane z zasięgiem łopaty wirnika turbiny wiatrowej, usytuowanej na terenie oznaczonym w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej;
  - 2) na części wyróżnionych terenów znajdują się rowy melioracji wodnych których przebieg i numer oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem; dla obiektów objętych ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, obowiązują ustalenia w § 14 pkt 5);
  - 3) w granicach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalenia zawarte są § 7 ust. 4;
  - 4) dla oznaczonych pól ekologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

## **11. Rozdział 11 Przepisy końcowe**

### **§ 141. Stawka procentowa**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego terenu objętego planem.

### **§ 142. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze**

Dla gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni ..... ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze – decyzja z dnia ..... r. znak .....

### **§ 143. Dla obszaru objętego planem tracą moc:**

- 1) przepisy mpzp nr 001 - Uchwała Nr XXXV/186/1998 Rady Gminy w Czarnem z dnia 30 marca 1998 roku w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego – Wieś Sierpowo (Publikacja Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 42, poz. 174 z dnia 04.05.1999 r.);
- 2) przepisy mpzp nr 004 - Uchwała Nr 0007.11.2014 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 194/39 w obrębie geodezyjnym Sokole, gmina Czarne (Publikacja Dz. Urz. Województwa Pomorskiego, poz. 1307 z dnia 02.04.2014 r.);
- 3) przepisy mpzp nr 008 - Uchwała Nr 0007.15.2014 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 31/6 w obrębie geodezyjnym Domisław, gmina Czarne (Publikacja Dz. Urz. Województwa Pomorskiego, poz. 1311 z dnia 02.04.2014 r.);
- 4) przepisy mpzp nr 010 - Uchwała Nr 0007.17.2014 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 189/12 w obrębie geodezyjnym Krzemieniewo, gmina Czarne (Publikacja Dz. Urz. Województwa Pomorskiego, poz. 1313 z dnia 02.04.2014 r.);
- 5) przepisy mpzp nr 012 - Uchwała Nr 0007.7.2015 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 27 stycznia 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenów obejmujących część obrębów geodezyjnych Domisław, Nadziejewo, Raciniewo i Wyczechy, gmina Czarne (Publikacja Dz. Urz. Województwa Pomorskiego, poz. 602 z dnia 02.03.2015 r.).

**§ 144. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne.**

**CZĘŚĆ I – Przedmiot planu**

Podstawą sporządzenia planu jest Uchwała Nr 0007.66.2023 Rady Miejskiej w Czarne z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne, obejmującego następujące obręby lub ich części: Biernatka, Domisław, Krzemieniewo, Łoża, Nadziejewo, Raciniewo, Sierpowo, Sokole, Wyczechy oraz obręb nr 49.

Plan obejmuje całość lub części wsi w 9 sołectwach: Nadziejewo, Wyczechy-Łoża, Biernatka, Raciniewo, Domisław, Krzemieniewo, Sierpowo, Sokole, Kijno. W granicach planu znajduje się cała zabudowa obu wsi Domisław (Górny i Dolny), część zabudowy wsi: Nadziejewo wraz z przysiółkiem Wierzbnik, Wyczechy, Łoża, Krzemieniewo z przysiółkiem Malinowo, Sierpowo z przysiółkami Sierpowo Ogrodowa i Tartak, Sokole, Kijno oraz niewielki fragment zabudowy wsi Raciniewo i przysiółek Przygórze. Powierzchnia obszaru objętego planem łącznie wynosi 6198 ha, czyli ponad ¼ obszaru całej Gminy Czarne.

Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), z uwzględnieniem wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317).

**CZĘŚĆ II – Cele planu i zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie**

Obszar Gminy Czarne cechuje się peryferyjnym położeniem w stosunku do większych miast i aglomeracji oraz słabą dostępnością transportową. Tego typu obszary wyróżniają się m.in. problemami strukturalnymi w rolnictwie, niskim poziomem przedsiębiorczości i niskim zasobem pozarolniczych miejsc pracy, a w efekcie niskim poziomem atrakcyjności inwestycyjnej. Istotnym zagrożeniem jest dalsze pogarszanie się i tak słabej pozycji konkurencyjnej Gminy Czarne oraz zmniejszanie się udziału społeczności gminy w procesach rozwojowych, co może prowadzić do ich trwałej społecznej i ekonomicznej marginalizacji.

Głównym atutem obszaru objętego planem jest skoncentrowana we wsiach zabudowa i brak rozproszonego osadnictwa, co w powiązaniu z dobrymi warunkami wietrznymi i solarnymi stwarza dogodne warunki dla sytuowania dużych inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii, w szczególności planowanych elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, a także biometanowni. Realizacja inwestycji przewidzianych w planie przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy, istotnego zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, w a efekcie do odwrócenia lub co najmniej znaczącego osłabienia negatywnych procesów marginalizacji społeczności Gminy Czarne. Ustalenia planu tworzą też planistyczne podstawy dla udziału Gminy Czarne w strategicznym przedsięwzięciu jakim jest Pomorski Archipelag Wysp Energetycznych, promowanym przez Samorząd Województwa Pomorskiego w ramach Funduszy Europejskich dla Pomorza 2021-2027. Podkreślić również należy, że budowa elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w tym elektrowni wiatrowych i słonecznych wpisuje się w Politykę Energetyczną Polski do roku 2040, która zakłada między innymi obniżenie emisyjności sektora energetycznego oraz dywersyfikację źródeł wytwarzania energii.

Warto dodać, że lokalizacja na terenie gminy instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zapewnia mieszkańcom możliwość zakupu tańszej energii elektrycznej na bazie przepisów o wirtualnym prosumencie energii odnawialnej, zawartych w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, ze zmianami).

**Głównym celem planu** jest przygotowanie podstaw prawnych dla realizacji dużych inwestycji w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz zachowanie korzystnych warunków rozwoju głównej funkcji obszaru objętego planem, to jest gospodarki rolnej przy zachowaniu wysokiej jakości środowiska zamieszkania na terenach wiejskich. Plan stwarza ramy dla:

- I. sytuowania elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych oraz nowoczesnej biometanowni przemysłowej na terenach oznaczonych w planie jako:
  - PEF – teren elektrowni słonecznej,
  - PEW – teren elektrowni wiatrowej,
  - PE – teren produkcji energii;
  - a także rozbudowy instalacji recyklingu przetwarzania odpadów w powiązaniu z odnawialnymi źródłami energii na terenie oznaczonym jako IO (istniejący PSZOK w Nadziejewie);
- II. rozbudowy gospodarstw rolnych na terenach oznaczonych w planie jako:
  - RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - RZP – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - RZW – tereny wielkotowarowej produkcji rolnej;
- III. rozwoju zabudowy i przedsiębiorczości we wsiach objętych planem, na terenach oznaczonych w planie jako:
  - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - P – teren produkcji,
  - PS – teren składów i magazynów.

#### **Rozwiązania przyjęte w planie w zakresie odnawialnych źródeł energii**

Rozwiązania przyjęte w planie w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii odnoszą się do terenów oznaczonych w planie jako:

- a) PEW – teren elektrowni wiatrowej,
- b) PEF – teren elektrowni słonecznej,
- c) PE – teren produkcji energii,
- d) IO – teren gospodarowania odpadami.

Sąsiedztwo różnych rodzajów elektrowni wytwarzających energię elektryczną z OZE, w szczególności elektrowni wiatrowych i słonecznych umożliwia efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej, między innymi poprzez uzyskanie tzw. efektu cable pooling, polegającego na współdzieleniu infrastruktury energetycznej pomiędzy farmy wiatrowe i słoneczne. Idea ta jest uzasadniona kosztowo i sprawdzona na innych rynkach europejskich. Zazwyczaj, kiedy wieje wiatr, słońce zwykle nie świeci, i odwrotnie. Dodatkowym argumentem jest średnie dobowe przesunięcie dużych prędkości wiatru na godziny nocne, kiedy energia słoneczna nie jest pozyskiwana. W rezultacie infrastruktura energetyczna nie jest w pełni wykorzystana. Cable pooling daje ogromne możliwości optymalnego wykorzystania energii ze słońca i wiatru poprzez podłączane do jednego przyłącza sieciowego. W rezultacie w sposób efektywny wykorzystuje się istniejące zasoby sieciowe oraz zwiększa się stabilność pracy źródeł OZE w przeliczeniu na punkt przyłączenia, co zapewnia bardziej stabilne dostawy zielonej energii elektrycznej do konsumentów. Naturalnym uzupełnieniem rozwiązania cable pooling jest magazyn energii. Ustalenia planu umożliwiają realizację kompletnej infrastruktury składającej się na systemy wytwarzania, przetwarzania, magazynowania energii elektrycznej i wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej.

#### Elektrownie wiatrowe

Na terenie objętym planem planowane są elektrownie wiatrowe, oznaczone w planie jako PEW – teren elektrowni wiatrowej. Na wskazanych terenach dopuszcza się sytuowanie turbin wiatrowych o następujących parametrach:

- maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych: 300 metrów,
- maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 200 metrów,
- maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 34 sztuki.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) – zwanej dalej ustawą o izew, elektrownie wiatrowe mogą być realizowane wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości nie mniejszej niż 700 m (plus długość łopaty rotora czyli maksymalnie 100 m) od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w którym jest lokal mieszkalny. Tereny, na których dopuszcza się sytuowanie elektrowni wiatrowych oraz tereny rolnicze w zasięgu długości łopat rotora wiatraka zostały wyznaczone w planie. Analizę odległościową z uwzględnieniem ustawowych wymogów (art. 5 ust. 1 pkt 3 i 5 – ustawy o izew) przeprowadzono w odniesieniu do zabudowy z funkcjami mieszkaniowymi następujących wsi i przysiółków: Domisław (Górny i Dolny), Nadziejewo, Wierzbnik, Grabowiec, Wyczechy, Łoża, Krzemieniewo, Malinowo, Sierpowo, Sierpowo Ogrodowa, Sierpowo Tartak, Sokole, Kijno, Raciniewo, Przygórze.

**Tabela 1. Odległość od terenu zasięgu łopat wirnika do granicy terenu, na którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową.**

| l.p | Nazwa wsi / przysiółka z zabudową z funkcją mieszkaniową | [m]  |
|-----|----------------------------------------------------------|------|
| 1.  | Domisław Górny                                           | 700  |
| 2.  | Domisław Dolny                                           | 700  |
| 3.  | Nadziejewo                                               | 725  |
| 4.  | Wierzbnik                                                | 700  |
| 5.  | Grabowiec                                                | 1660 |
| 6.  | Wyczechy                                                 | 750  |
| 7.  | Łoża                                                     | 705  |
| 8.  | Krzemieniewo                                             | 700  |
| 9.  | Malinowo                                                 | 700  |
| 10. | Sierpowo                                                 | 700  |
| 11. | Sierpowo Ogrodowa                                        | 700  |
| 12. | Sierpowo Tartak                                          | 750  |
| 13. | Sokole                                                   | 700  |
| 14. | Sokole Folwark                                           | 730  |
| 15. | Kijno                                                    | 720  |
| 16. | Raciniewo                                                | 700  |
| 17. | Przygórze                                                | 720  |

Przeprowadzona analiza wykazuje, że wszystkie elektrownie wiatrowe wskazane w planie znajdują się w odległości większej niż minimalna odległość od zabudowy z funkcjami mieszkaniowymi (istniejącej i dopuszczonej planem) wymagana przepisami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 3 i 5 – ustawy o izew - liczona jest od terenu zasięgu łopat wirnika do granicy terenu, na którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową).

#### Elektrownie słoneczne

Tereny przeznaczone na cele elektrowni słonecznych, oznaczone w planie jako PEF zostały ustalone w oparciu o złożone wnioski do planu oraz dotychczas wydane decyzje o warunkach zabudowy. Zasięg terenów o funkcji PEF wskazanych w planie uwzględnia następujące uwarunkowania:

- uwarunkowania wynikające z ochrony wysokich walorów środowiska zamieszkania: w odpowiedzi na wnioski mieszkańców złożone na etapie konsultacji koncepcji planu,

uwzględnione przez Burmistrza Czarnego, w celu zachowania właściwych warunków w miejscach zamieszkania wprowadzono do planu strefę ochronną dla zabudowy mieszkaniowej i odsunięto tereny PEF o minimum 100 m od terenów z istniejącą, bądź planowaną zabudową mieszkaniową, znajdującą się na obszarze planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie;

- uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej: wykluczenie dla funkcji PEF obszarów o wysokiej przydatności dla rolnictwa, to jest gleb klasy III, podlegających ochronie, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 roku poz. 82);
- uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony powiązań ekologicznych i bioróżnorodności w tym korytarzy i płatów ekologicznych, w szczególności:
  - przebiegu korytarza ekologicznego Bory Tucholskie Południowy (GKPN-13B), wyznaczonego w ramach krajowej sieci ekologicznej, w obrębie którego plan ustala zachowanie dotychczasowego rolno – leśnego sposobu użytkowania terenów i nie przewiduje lokalizacji terenów przeznaczonych na cele lokalizacji instalacji elektrowni słonecznych,
  - rozmieszczenia kompleksów leśnych, gdzie wzdłuż granic lasów plan wprowadza tereny ZN - zieleni naturalnej o szerokości ok. 30 m, zapewniającej zachowanie środowiska bytowania zwierząt w strefie granicy rolno – leśnej;
- uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu, w szczególności specyficznych dla gminy Czarne form krajobrazowych, takich jak zespoły cennych wewnątrz krajobrazowych Doliny Rzeki Szczyry, znajdujące się na obszarze korytarza ekologicznego Bory Tucholskie Południowy (GKPN-13B).

Uwzględniając powyższe uwarunkowania w planie wyznaczono około 840 ha terenów PEF – teren elektrowni słonecznej. Produkcja energii elektrycznej z powierzchni wskazanej w planie wielokrotnie przekracza możliwości przyłączeniowe do państwowej sieci energetycznej, nawet biorąc uwagę możliwość zastosowania systemu cable poling w powiązaniu z planowanymi elektrowniami wiatrowymi. Należy więc liczyć się z tym, że mniej więcej 2/3 powierzchni terenów wskazanych w planie dla elektrowni słonecznych NIE zostanie na ten cel wykorzystana i pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny rolnicze.

#### Biometanownia przemysłowa

Na terenie 11.1PE, w obrębie Nadziejewo, przy PSZOK (Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych) ustalenia planu dopuszczają usytuowanie instalacji odnawialnych źródeł energii<sup>20</sup>, innego rodzaju niż wyżej omówione elektrownie wiatrowe i słoneczne. Chodzi o kompleks nowoczesnej biometanowni przemysłowej, produkującej biogeniczne gazy: m.in. metan, dwutlenek węgla, na który składają się:

- a) obiekty budowlane i urządzenia służące do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego,

---

<sup>20</sup> w rozumieniu art.2 pkt 13) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zmianami): 13) instalacja odnawialnego źródła energii – instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno- -użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego – a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy – Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego;

- b) linia technologiczna do segregacji i częściowego przetwarzania odpadów, powstałych w strefie przyjęcia, magazynowania i przygotowania substratów,
- c) linia technologiczna do produkcji nawozów naturalnych z odpadów rolniczych i organicznych z zespołem kogeneracyjnym i węzłem produkcyjnym nawozów.

Dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć w Studium ustala się zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Zasada ta została powtórzona w dokumencie jakim jest Strategia Rozwoju Gminy Czarne do roku 2032, przyjętej Uchwałą Nr 0007.43.2024 Rady Miejskiej w Czarne z dnia 28 czerwca 2024 roku. Lokalizacja terenu 11.1PE jest zgodna z powyższymi zasadami. Najbliższe tereny z zabudową mieszkaniową we wsi Nadziejewo znajdują się w odległości ponad 700 m, natomiast we wsiach Grabowiec i Janowiec w odległości ponad 1300 m.

### **Tereny przeznaczone na cele publiczne**

Na cele usług publicznych, będących w zakresie działania samorządu Gminy Czarne przeznacza się następujące tereny:

- 1) tereny usług edukacji, kultury i rozrywki, oznaczone w planie jako:
  - 3.1UK – istniejąca świetlica wiejska w Domisławiu Górnym z mieszkaniem komunalnym,
  - 4.1UE – istniejąca szkoła podstawowa w Krzemieniewie,
  - 8.1UK – istniejąca świetlica wiejska w Sierpowie;
- 2) tereny zieleni publicznej, oznaczone w planie jako:
  - 3.1ZP, 3.2ZP, 3.3ZP – tereny zieleni urządzonej w Domisławiu Górnym obejmują istniejące parki wiejskie<sup>21</sup>;
  - 6.1ZP – teren zieleni urządzonej, skwer w Wierzbniku obejmuje istniejący zespół zieleni o charakterze naturalnym;
  - cmentarze zabytkowe oznaczone w planie jako: 3.1CZ w Domisławiu Górnym, 5.1CZ w Łoży, 6.1CZ w Nadziejewie, 10.1CZ w Wyczzechach;
- 3) cmentarz czynny w Sierpowie, oznaczony w planie jako 8.1CC;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone w planie jako:
  - 4.1US – planowane boisko sportowe w Krzemieniewie, teren wymagający urządzenia,
  - 6.1US – istniejące boisko sportowe w Nadziejewie,
  - 9.1US – istniejące boisko sportowe w Kijnie.

Wszystkie wymienione powyżej tereny przeznaczone na cele publiczne usytuowane są na działkach stanowiących własność Gminy Czarne. Na cele publiczne planowany jest teren oznaczony w planie jako 8.1US – teren sportowo – rekreacyjny w Sierpowie (osiedle Ogrodowa). Nieruchomość ta znajduje się w zasobie KOWR. Zgodnie z ustaleniami planu jest on przeznaczony na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej oraz urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków. Na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589.), Rozdział 5 Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, art. 24. ust. 5. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele służące wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu dla terenu 8.1US stanowią podstawę do wystąpienia do KOWR o przekazanie nieodpłatnie gruntów na wskazany w planie cel.

<sup>21</sup> ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Art. 2. 1. Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: (...) 5) parków wiejskich oraz (...);

### **Rozwiązania w zakresie transportu zbiorowego**

Przez obszar objętym planem przebiega linia kolejowa nr 210 o znaczeniu państwowym relacji Chojnice – Runowo Pomorskie. W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” udostępnionym na stronie internetowej PLK S.A. pod adresem <https://www.plk-sa.pl/> (zakładka: Informacje – Rozwój) w przedmiotowej lokalizacji w ramach inwestycji regionalnych przewidziany jest do realizacji projekt inwestycyjny pn. „Rewitalizacja linii kolejowej nr 210 Szczecinek - (Człuchów).

W sąsiedztwie istniejącego przystanku Domisław, teren oznaczony w planie jako 3.1KO –teren obsługi komunikacji planowany jest na potrzeby infrastruktury zintegrowanego systemu transportu zbiorowego o randze przystanku zintegrowanego dla lokalnych podsystemów transportu kolejowego, autobusowego, minibusowego, rowerowego, samochodowego oraz ruchu pieszego. Na terenie należy zlokalizować infrastrukturę zintegrowanego systemu transportu zbiorowego o randze przystanku zintegrowanego dla lokalnych podsystemów transportu kolejowego, autobusowego, minibusowego, rowerowego, samochodowego oraz ruchu pieszego, obejmującą co najmniej: pętlę autobusową, parking P+R, parking K+R, parking rowerowy oraz zapewnić powiązania z przystankiem kolejowym. Teren 3.1KO przeznaczony jest na cele służące wykonywaniu zadań własnych realizowanych przez samorząd Gminy Czarne, w szczególności w zakresie lokalnego transportu zbiorowego, targowisk i hal targowych, kultury i kultury fizycznej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej, a także urządzania publicznie dostępnych samorządowych parków.

### **Układ drogowy**

Najważniejszymi ciągami komunikacyjnymi są drogi zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym, do których zalicza się:

- 1) drogę wojewódzką DW 201, relacji droga krajowa DK 20 – droga krajowa DK 22, oznaczoną w planie jako 0.1KDG, klasy G – główna,
- 2) drogę powiatową DP 2539, relacji Czarne – DK 22, oznaczoną w planie jako 0.2KDZ, klasy Z – zbiorcza,
- 3) drogę powiatową DP 2529, relacji droga wojewódzka DW 201 (Breńsk) – droga powiatowa DP 2539 (Krzemieniewo), oznaczoną w planie jako 0.3KDL, klasy L – lokalna.

Podstawowy układ drogowy części obszaru gminy Czarne objętej planem tworzą pozostałe drogi zapewniające dojazd do poszczególnych wsi i przysiółków oraz powiązania pomiędzy nimi, oznaczone w planie jako: 0.4KDL, 0.5KDL, 0.6KDD, 0.7KDL, 0.8KDL, 0.9KDD, 0.10KDL, 0.11KDL, 0.12KDL, 0.13KDD, 0.14KDL, 0.15KDL, 0.16KDL.

Wśród wyżej wymienionych dróg zdecydowana większość to istniejące gminne drogi publiczne. Nowe gminne drogi publiczne są w planie projektowane z wykorzystaniem dróg na działkach gminnych:

1. W planie przewiduje się zmianę w zakresie obsługi komunikacyjnej w rejonie tzw. Tartaku w Sierpowie i wyznaczenie nowego połączenia gminną drogą publiczną z Sierpowa przez tzw. Ogrodową, obejściem terenów przemysłowych i zabytkowego parku od północy i powiązaniem z drogą powiatową. Pierwszy odcinek tej drogi, oznaczonej w planie jako 0.13KDD, od Sierpowa do terenów przemysłowo - usługowych biegnie w ciągu istniejącej gminnej drogi publicznej nr 232107G, drugi odcinek do skrzyżowania z drogą powiatową 0.3KDL biegnie w ciągu istniejącej gminnej drogi niepublicznej. Powyższe rozwiązanie nie rodzi skutków finansowych dla budżetu gminy w zakresie dotyczącym ewentualnego wykupu gruntów pod planowane drogi publiczne.
2. Nowe powiązanie gminną drogą publiczną planowane jest pomiędzy przysiółkiem Folwark Sokole a Domisławem Górnym i Sokolem. Droga ta jest oznaczona w planie jako 0.9KDD, i biegnie trasą tradycyjnie wykorzystywaną przez mieszkańców tego rejonu.
3. Publiczna droga gminna planowana jest także w Kijnie przez teren gminny bezpośrednio od drogi powiatowej, w celu zapewnienia bezpiecznego dojazdu o właściwych parametrach

technicznych do kompleksu sportowego, świetlicy wiejskiej i zabudowy wielorodzinnej wsi Kijno, usytuowanej poza granicą planu.

Na pozostałym obszarze układ dróg publicznych wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pokrywa się z istniejącymi drogami publicznymi. Rozwiązania przyjęte w planie dają podstawę do weryfikacji układu gminnych dróg publicznych zarówno w zakresie nadania drogom kategorii drogi gminnej, jak i w zakresie weryfikacji klasyfikacji technicznej dróg gminnych w stosunku do informacji zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **Trasy rowerowe**

Przez obszar objęty planem przebiegają trasy rowerowe:

- a) międzyregionalna: nr 12 - Trasa Zamków Polski Północnej, od Szczecinka (woj. zachodniopomorskie) przez Czarne, Człuchów oraz między innymi Tczew i Malbork do Grudziądza, biegnąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 201 (0.1KDG) oraz drogi z Wyczech do Raciniewa, oznaczonej w planie jako 10.2KDD,
- b) lokalne turystyczne szlaki rowerowe: „Trasa Margrabiów”, biegnąca z Debrzna przez Domisław Górny, Sokole do Czarnego oraz „Trasa hetmana Koniecpolskiego”, biegnąca z Człuchowa, przez Łożę, Raciniewo, Domisław Górny, Sokole do Czarnego, przebiegające w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie jako: 0.8KDL, 0.11KDL, 0.12KDL, 3.1KDD, 3.3KDD, 9.3KDX, 3.8KDX, 3.9KDX, 3.13KDX; na odcinku pomiędzy Domisławem Górnym i Czarnem obie trasy będą w ciągu tej samej drogi, którą jest gminna droga publiczna nr 232073G, której poszczególne odcinki są oznaczone w planie jako 9.3KDX i 3.13KDX.

### **Infrastruktura techniczna**

#### Zaopatrzenie w wodę:

Obszar objęty planem jest zaopatrywany w wodę z istniejących ujęć wody zlokalizowanych we wsiach: Domisław Górny, Domisław Dolny, Wyczechy, Nadziejewo, Sokole wieś, Sokole Folwark, Kijno, Sierpowo, Krzemieniewo. Wszystkie ujęcia są chronione strefami ochrony bezpośredniej, ustanowionymi decyzjami Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile lub decyzjami Starosty Człuchowskiego. Tereny przeznaczone na cele infrastruktury zaopatrzenia w wodę oznaczone są w planie jako: - 3.1IW, 3.2IW, 3.3IW, 3.4IW w obrębie Domisław, 4.1IW w obrębie Krzemieniewo, 8.1IW w obrębie Sierpowo, 10.1IW, 10.2IW w obrębie Wyczechy.

Istniejące ujęcie wody w Łoży przeznaczone jest do likwidacji, a wieś będzie zaopatrywana w wodę z ujęcia w Wyczechach. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### Odprowadzenie ścieków komunalnych

Ścieki komunalne z zachodniej części obszaru objętego planem, to jest z miejscowości: Kijno, Sokole i Sierpowo odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków w Czarnem. Wschodnią część obszaru objętego planem, to jest wsie Krzemieniewo, Malinowo, Domisław Górny i Domisław Dolny, Nadziejewo oraz Wyczechy znajduje się w granicach Aglomeracji Wyczechy dotychczas obsługiwanej przez oczyszczalnię ścieków w Wyczechach. Pod koniec 2022 roku oczyszczalnia została wyłączona z użytkowania. Planowana jest przebudowa systemu kanalizacji sanitarnej i odprowadzenia ścieków do oczyszczalni miejskiej w Czarnem. Wobec powyższego należy zaktualizować uchwałę Rady Miejskiej w Czarnem w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji.

#### Gospodarka odpadami

W miejscowości Nadziejewo działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), oznaczony w planie jako 6.1IO. Ustalenia planu dopuszczają rozbudowę instalacji służących recyklingowi i przetwarzaniu odpadów oraz instalacji w zakresie odnawialnych źródeł energii, w tym

obiektów budowlanych i urządzeń wytwórni wodoru odnawialnego, wytwórni biogazu i biometanu, biogazowni, elektrowni fotowoltaicznej.

### **CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **III. 1. – Wymogi Art. 1 ust. 2 ustawy o pizp**

| <i>Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp</i>                                                                                                             | <i>Sposób uwzględnienia w planie. – ustalenia planu</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju<sup>22</sup> w rozumieniu art. 3 pkt 50 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r. poz. 2556 i 2687)</i> | Celem planu jest przygotowanie podstaw prawnych dla realizacji dużych inwestycji w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz zachowanie korzystnych warunków rozwoju głównej funkcji obszaru objętego planem, to jest gospodarki rolnej przy zachowaniu wysokiej jakości środowiska zamieszkania na terenach wiejskich.<br>Ustalenia planu mają na celu kształtowanie środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Zawierają one między innymi zasady ochrony przyrody, powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności, zasady ochrony zasobów wody, w tym struktury obiegu wody w środowisku, zasady ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, umożliwiające zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.                                                                                                                                                                 |
| <i>1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i><br><i>2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>                      | Ustalenia w § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawierają:<br>1) zasady kompozycji krajobrazu, w tym ochrony ciągów i punktów widokowych, zespołów wewnątrz krajobrazowych Doliny Rzeki Szczyry, przedpola ekspozycji ważnych zabytków;<br>2) ustalenia w zakresie ochrony walorów krajobrazowych środowiska zamieszkania polegające na wyznaczeniu strefy ochronnej o szerokości 100 m od granic terenów z istniejącą, bądź planowaną zabudową mieszkaniową, znajdującą się na obszarze planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w której wyklucza się sytuowanie terenów o funkcji PEF – teren elektrowni słonecznej;<br>3) zasady kształtowania zasobu zieleni;<br>4) zasady sytuowania powłok pneumatycznych;<br>5) ustalenia dotyczące dachów;<br>6) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz wymagania odnoszące się do miejsc gromadzenia odpadów. |
| <i>3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</i>                                             | W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ujęte w § 6. Zawierają one:<br>1) zasady ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności;<br>2) zasady ochrony zasobów wody;<br>W planie nie przeznacza się gruntów leśnych na cele nieleśne.<br>W planie przeznacza się na cele nierolnicze gleby klasy III, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), w związku z planowaną lokalizacją elektrowni wiatrowych i dróg dojazdowych do nich.                                                                                                                                                                                                                                             |

<sup>22</sup> Przez zrównoważony rozwój rozumie się taki rozwój społeczno - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń – ustawa Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 54)

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>                   | <p>Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne, zawarte są w § 7:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na terenie objętym planem znajdują się: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;</li> <li>b) obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;</li> </ol> </li> <li>2. W planie wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) układów przestrzennych założeń dworskich, folwarcznych i parkowych</li> <li>b) obejmujące stanowiska archeologiczne,</li> </ol> </li> </ol> <p>Dla obszaru wiejskiego Gminy Czarne nie została opracowana Gminna Ewidencja Zabytków.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;</p> | <p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarte są w § 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym m.in.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem;</li> <li>2) ustalenia w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem;</li> <li>3) ustalenia w zakresie ochrony zasobów wody;</li> </ol> <p>Na obszarze objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych. tereny zagrożone powodzią,</p> <p>Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 8 – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>6) walory ekonomiczne przestrzeni;</p>                                                                        | <p>Obszar Gminy Czarne cechuje się peryferyjnym położeniem w stosunku do większych miast i aglomeracji oraz słabą dostępnością transportową. Tego typu obszary wyróżniają się m.in. problemami strukturalnymi w rolnictwie, niskim poziomem przedsiębiorczości i niskim zasobem pozarolniczych miejsc pracy. Na tych obszarach identyfikuje się relatywnie niski poziom wykształcenia i kwalifikacji zawodowych mieszkańców, niską mobilność zawodową, a tym samym niski poziom atrakcyjności inwestycyjnej. Istotnym zagrożeniem jest dalsze pogarszanie się i tak słabej pozycji konkurencyjnej tych obszarów oraz zmniejszanie się ich udziału w procesach rozwojowych, co może prowadzić do ich trwałej społecznej i ekonomicznej marginalizacji. Głównym atutem obszaru Gminy Czarne jest skoncentrowana we wsiach zabudowa i brak rozproszonego osadnictwa, co w powiązaniu z dobrymi warunkami wietrznymi stwarza dogodne warunki dla sytuowania elektrowni wiatrowych. Realizacja na terenie gminy dużych inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii, w szczególności planowanych elektrowni wiatrowych oraz biometanowni przemysłowej, a także elektrowni słonecznych przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy, istotnego zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, w a efekcie znacząco osłabić negatywne procesy marginalizacji społeczności Gminy Czarne.</p> |
| <p>7) prawo własności;</p>                                                                                       | <p>Na obszarze objętym planem w strukturze własności gruntów dominują grunty stanowiące własność osób fizycznych i spółek prawa handlowego. Własnością Gminy Czarne są działki przeznaczone na cele publiczne, w tym działki przeznaczone na cele sportu, rekreacji i kultury fizycznej, działki przeznaczone na cele zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, działki przeznaczone na cele dróg publicznych, publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych, a także działki przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.</p> <p>Część gruntów znajduje się w zasobie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Grunty te są na ogół dzierżawione przez rolników. Tereny lasów w zdecydowanej większości są w zasobie PGL – Lasy Polskie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;</p>                                                          | <p>Nie występują.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9) potrzeby interesu publicznego;                                                                                                                           | <p>Tereny przeznaczone na cele publiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) parki, parki wiejskie i 3.1ZP, 3.2ZP, 3.3ZP, 6.1ZP,</li> <li>b) cmentarze zabytkowe: 3.1CZ, 5.1CZ, 6.1CZ, 10.1CZ,</li> <li>c) tereny usług edukacji, tereny usług kultury i rozrywki: 3.1UK, 4.1UE, 8.1UK,</li> <li>d) tereny usług sportu i rekreacji: 4.1US, 6.1US, 8.1US, 9.1US,</li> <li>e) cmentarz czynny: 8.1CC,</li> <li>f) teren obsługi komunikacji 3.1KO – zintegrowany przystanek komunikacyjny w Domisławiu.</li> </ul>                                                                                        |
| 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.                                                         | <p>Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich sieci, systemów infrastruktury technicznej, oprócz sieci gazowej. W zakresie należącym do zadań własnych gminy przewiduje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) rozbudowę gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z istniejącymi ujęciami wody.</li> <li>2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Czarnem poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.</li> </ul>                                                                                     |
| 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; | <p>Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko została wykonana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.</p> |
| 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.                                                                | <p>Obszar objęty planem jest zaopatrywany w wodę z istniejących ujęć wody zlokalizowanych we wsiach na obszarze objętym planem, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie: Domisław Górny, Domisław Dolny, Wyczechy, Nadziejewo, Sokole, Kijno, Sierpowo, Krzemieniewo. Ujęcie w Łoży przeznaczone jest do likwidacji. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>                                                                                                                                                                        |

### III.2. – Wymogi Art. 1 ust. 3 ustawy o pizp

Treść artykułu:

*3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

#### III.2.1. Wnioski do projektu planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023r. poz. 977 ze zmianami), ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami), w wykonaniu Uchwały Nr 0007.66.2023 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 30 listopada 2023 r. Burmistrz Czarnego ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne:

- 1) dla części północnej farmy wiatrowej w gminie Czarne, obejmującej tereny w obrębach: Domisław, Łoża, Nadziejewo, Sokole, Wyczechy oraz nr 49;
- 2) dla części południowej farmy wiatrowej w gminie Czarne, obejmującej tereny w obrębach: Biernatka, Domisław, Krzemieniewo, Raciniewo, Sierpowo, Sokole, Wyczechy;

- oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie, w wyżej wspomnianym ogłoszeniu, na podstawie art. 6e ust. 1 pkt 1) ustawy z 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych Burmistrz Czarnego poinformował, że w dniu 19 grudnia 2023 roku odbędą się spotkania otwarte dotyczące problematyki realizacji farmy wiatrowej na obszarze gminy Czarne i możliwymi do ujęcia w planie rozwiązaniami:

- godz. 16 – tej w formie spotkania bezpośredniego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Czarne;
- godz. 19 – tej w formie spotkania prowadzonego za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Czarne od dnia 08.12.2023 r. do 10.01.2024 r.,
- w prasie Dziennik Bałtycki w dniu 8.12.2023 r.,
- na tablicach ogłoszeń w sołectwach Dzików, Zalesie, Olszanowo w dniach od 13.12.2023 r. do 10.01.2024 r.,
- BIP Miasta i Gminy Czarne w dniu 8 grudnia 2023 r.

Zgodnie z artykułem 6b ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje tzw. gmina pobliska. Jest to gmina, której obszar w całości albo w części jest położony w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność maksymalnej całkowitej wysokości danej elektrowni wiatrowej lokalizowanej na terenie innej gminy. W związku z planowaną farmą wiatrową na terenie gminy Czarne status gminy pobliskiej mają: Gmina Debrzno i Gmina Rzeczenica. Wobec powyższego ogłoszenie Burmistrza Czarnego ukazało się również:

1) w Gminie Rzeczenica

- na stronie podmiotowej Gminy Rzeczenica w dniu 13.12.2023 roku.,
- na BIP Gminy Rzeczenica w dniu 13.12.2023 roku.,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rzeczenica w dniach od 13.12.2023 r. do 10.01.2024 r.
- na tablicach ogłoszeń w sołectwach Dzików, Zalesie, Olszanowo w dniach od 13.12.2023 r. do 10.01.2024 r.;

2) w Gminie Debrzno

- w prasie Dziennik Bałtycki w dniu 15.12.2023 r. (ogłoszenie Burmistrza Debrzna oraz Wójta Gminy Rzeczenica);
- na stronie podmiotowej Gminy Debrzno w dniu 13 grudnia 2023 r.,
- na BIP Gminy Debrzno w dniu 13 grudnia 2023 r.,
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Debrznie w dniach od 13.12.2023 r. do 10.01.2024 r.

Termin składania wniosków Burmistrz Czarnego ustalił do dnia **10 stycznia 2024 roku**. Ten sam termin składa wniosków do planu ustalili Burmistrz Debrzna oraz Wójt Gminy Rzeczenica. W odpowiedzi na ogłoszenia wpłynęło pięć pism z wnioskami. Złożone wnioski dotyczyły następujących kwestii:

- przeznaczenia terenów dla farmy wiatrowej w gminie Czarne, uwzględnieniem następujących parametrów:
  - wysokość całkowita elektrowni wiatrowej 300 m;
  - średnica rotora do 200 m;
  - łączna ilość turbin do 35 sztuk;
- przeznaczenia terenów pod lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z dopuszczeniem lokalizacji GPO, oraz magazynów energii;

- wprowadzenia do planu zapisów umożliwiających realizację na działce nr 310/1 obręb 06 Nadziejewo zakładu produkcji nawozów naturalnych z odpadów rolniczych i organicznych z zespołem kogeneracyjnym i węzłem produkcyjnym nawozów;
- ustalenia przeznaczenia terenu dla zabudowy zagrodowej, obejmującej budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie w gospodarstwie rolnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą na wskazanej nieruchomości w obrębie Nadziejewo;

Złożone wnioski zostały uwzględnione przez Burmistrza Czarnego. Sposób rozwiązania przedłożono do wglądu w ramach konsultacji Koncepcji planu.

#### Konsultacje koncepcji planu

W wykonaniu Uchwały Nr 0007.66.2023 Rady Miejskiej w Czarne z dnia 30 listopada 2023 r. Burmistrz Czarne ogłosił o możliwości zapoznania się z koncepcją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej w gminie Czarne. W dniu 5 lipca 2024 roku ogłoszenie o udostępnieniu koncepcji planu do wglądu i możliwości składania uzupełniających wniosków do planu zostało zamieszczone na stronie internetowej: [www.bip.czarne.pl](http://www.bip.czarne.pl) w zakładce: Informacje – Zagospodarowanie przestrzenne – W dniach od 8 lipca 2024 roku do 12 lipca 2024 roku odbyły się spotkania w świetlicach wiejskich z zainteresowanymi mieszkańcami, według następującego harmonogramu:

- I. 08 lipca 2024r. (poniedziałek) godz. 18:00 – Domisław
- II. 09 lipca 2024r. (wtorek) godz. 16:00 – Nadziejewo
- III. 09 lipca 2024r. (wtorek) godz. 18:00 – Wyczechy
- IV. 10 lipca 2024r. (środa) godz. 16:00 – Kijno
- V. 11 lipca 2024r. (czwartek) godz. 16:00 – Sokole
- VI. 11 lipca 2024r. (czwartek) godz. 18:00 – Sierpowo
- VII. 12 lipca 2024r. (piątek) godz. 18:00 – Krzemieniewo

Projektanci ww. planu byli dostępni dla zainteresowanych osób w urzędzie, sala nr 16, w dniach od 09 do 11.07.2024 r. w godzinach od 15:00 do 15:30. Wnioski do planu można było składać w formie pisemnej na adres: Urząd Miasta i Gminy w Czarne, ul. Moniuszki 12, lub drogą elektroniczną za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w tym poczty elektronicznej na adres: [przetargi@czarne.pl](mailto:przetargi@czarne.pl). Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy. Termin składania uzupełniających wniosków do planu Burmistrz Czarne ustalił do dnia **19 lipca 2024 roku**. W wyznaczonym terminie wpłynęły 33 pisma zawierające uzupełniające wnioski do planu. Wnioski dotyczyły:

- ustalenia przeznaczenia terenów umożliwiającego rozbudowę gospodarstw rolnych, w tym:
  - lokalizację nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej we wsiach Wyczechy, Domisław, Sierpowo, Krzemieniewo,
  - ustalenia na terenach RZM, RZP, RZW odpowiednich parametrów budowli, umożliwiających realizację dużych silosów i magazynów zbożowych, a także innych obiektów niezbędnych w dużych gospodarstwach rolnych we wsiach: Wyczechy, Łoża, Domisław;
  - rozszerzenia terenów pod zabudowę inwentarską (minimum 210 DJP) oraz zabudowę budynków gospodarczych (gospodarstwo rolne), magazyny zbożowe i garaże maszyn rolniczych;
  - pozostawienia wskazanych terenów bez zabudowy jako RN – tereny rolnicze z zakazem zabudowy (z uwagi na tzw. dopłaty dla rolników, bądź dzierżawy gruntów KOWR) we wsiach: Sierpowo;
- ustalenia przeznaczenia terenów umożliwiającego rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN-U), a także w niektórych przypadkach, dopuszczającego

możliwość prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym we wsiach: Wyczechy, Nadziejewo, Łoża, Domisław, Sierpowo, Sokole;

- w odniesieniu do elektrowni słonecznych:
  - przeznaczenia kolejnych terenów pod lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z dopuszczeniem lokalizacji GPO, oraz magazynów energii we wsiach: Krzemieniewo, Raciniewo, Łoża, Wyczechy,
  - wprowadzenie dla działek z istniejącą bądź planowaną zabudową mieszkaniową (tereny RZM, MN-U, MW) stref ochronnych o szerokości 100 m, w których ze względu na ochronę jakości warunków zamieszkania wyklucza się sytuowanie paneli fotowoltaicznych;
- w odniesieniu do układu drogowego:
  - wykorzystania do obsługi elektrowni wiatrowych w pierwszej kolejności istniejących dróg gminnych;
  - weryfikacji przebiegu dróg wewnętrznych planowanych do obsługi elektrowni wiatrowych, tak by nadmiernie nie utrudniały prowadzenia gospodarstwa rolnego, w szczególności prowadzenia zabiegów agrotechnicznych;

### III.2.2. Uwagi do projektu planu

Rozdział zostanie uzupełniony po konsultacjach społecznych, o których mowa w art. 17 pkt 11 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami).

### IV.3. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

| <p>Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp</p> <p>4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p>                                                                                                                                                                                     | <p>Sposób uwzględnienia w m.p.z.p.<br/>– ustalenia planu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>– 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Teren objęty planem:</p> <p>1) obszar planu obejmuje tereny wiejskie, w tym tereny zabudowy wsi o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, które są obsługiwane przez istniejący układ dróg publicznych; zabudowa istniejąca i planowana posiada dostęp do niezbędnych systemów infrastruktury technicznej wymagających rozbudowy w miarę realizacji kolejnych przedsięwzięć budowlanych;</p> <p>2) istniejąca zabudowa obsługiwana jest głównie przez komunikację autobusową;</p> <p>3) we wsi Domisław Dolny w sąsiedztwie istniejącego przystanku na linii kolejowej nr 210 o znaczeniu państwowym relacji Chojnice – Runowo Pomorskie planowany jest przystanek integracyjny zawierający infrastrukturę zintegrowanego system transportu zbiorowego dla lokalnych podsystemów transportu kolejowego, autobusowego, minibusowego, rowerowego, samochodowego oraz ruchu pieszego;</p> |
| <p>2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</p>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jednolity z 2019r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 4) przez obszar planu biegnie międzyregionalna trasa rowerowa nr 12 - Trasa Zamków Polski Północnej oraz pięć lokalnych turystycznych szlaków rowerowych; przebiegi tras rowerowych zostały oznaczone w planie. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **CZĘŚĆ V. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wraz z uchwałą Rady Gminy Czarne, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32. 1. ustawy w dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych burmistrz, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Na podstawie tych analiz rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności tych dokumentów. Rada Gminy Czarne nie podjęła uchwały w sprawie aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podjęła natomiast uchwały zmierzające do aktualizacji obowiązującego Studium, bądź obowiązujących planów miejscowych:

- uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto Uchwałą Nr 0007.18.2023 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 27 kwietnia 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium.

- Uchwałę nr 0007.41.2023 rady Miejskiej w Czarnem z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo (projekt na etapie uzgodnień i opiniowania).

## **CZĘŚĆ VI. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

### **A. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną oraz zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **B. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ustalonych w planie:**

Wydatki z budżetu Gminy Czarne, w związku z uchwaleniem planu będą obejmowały:

- na terenie objętym planem inwestycje dotyczące budowy dróg w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Czarne obejmują urządzenie gminnych dróg publicznych oraz publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych; urządzenie dróg gminnych, które będą wykorzystane do

obsługi planowanej farmy elektrowni wiatrowych jest planowane w porozumieniu z inwestorem, który będzie realizował tą inwestycję;

- koszty budowy uzbrojenia terenu, będącego w zakresie zadań własnych Gminy Czarne; w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:
  - a) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z istniejącymi ujęciami wody we wsiach Domisław Górny, Domisław Dolny, Wyczechy, Nadziejewo, Sokole, Kijno, Sierpowo, Krzemieniewo poprzez komunalną sieć wodociągową, Istniejące ujęcie wody w łoży przeznaczone jest do likwidacji, planuje się zaopatrzenie zabudowy w tej wsi z istniejącego ujęcia wody w Wyczechach.
  - b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w mieście Czarne poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

### **C. Wpływy do budżetu gminy**

W związku z uchwaleniem planu mogą wystąpić wpływy do budżetu gminy:

- z tytułu podatków od nieruchomości przeznaczonych na cele odnawialnych źródeł energii, w szczególności planowanych na obszarze objętym planem 34 elektrowni wiatrowych oraz biometanowni przemysłowej z towarzyszącymi instalacjami planowanej przy PSZOK w Nadziejewie; wpływy z tytułu podatków od nieruchomości rocznie szacuje się na kwotę około 15 mln złotych;
- z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu prognozowany jest w odniesieniu do nieruchomości na terenach, dla których plan ustala przeznaczenie terenów odpowiadające aktualnym potrzebom na rynku nieruchomości; wyceny z tytułu opłaty planistycznej zostaną ustalone przez rzeczoznawcę wg cen na dzień sprzedaży nieruchomości;
- nie przewiduje się istotnych wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości, stanowiących własność Gminy Czarne. Na terenie objętym planem Gmina Czarne nie posiada atrakcyjnych nieruchomości do zbycia.

## **CZĘŚĆ VII. Zgodność z ustaleniami Studium**

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być zgodny z ustaleniami Studium, co stwierdza właściwa rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie dotyczy to wszystkich rozwiązań przyjętych w mpzp. Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) nie jest wymagane potwierdzenie zgodności ze Studium przez właściwą radę gminy dla rozwiązań przyjętych w mpzp w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Powyższy przepis obowiązuje od dnia wejścia w życie ustawy dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), to jest od 24 września 2023 roku.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czarne przyjęto Uchwałą Nr 0007.18.2023 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 27 kwietnia 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium. Celem sporządzenia drugiej zmiany Studium było między innymi:

- wytyczenie nowych obszarów rozwojowych (mieszkaniowych lub usługowych) o lokalizacji umożliwiającej nisko- lub bez kosztowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, przy

jednoczesnym podtrzymaniu dotychczasowych funkcji w tych obszarach, w których trwale rozpoczął się proces inwestycyjny;

- poszerzenie zakresu terenów możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, a także wskazanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW.

Jako główny kierunek w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu użytkowania terenów wiejskich gminy Czarne pozostawia się jej obecną funkcję o przeznaczeniu rolniczym. Głównym celem rozwoju gminy powinna być chęć zachowania i ochrony istniejących niezabudowanych terenów rolnych ze skoncentrowaną zabudową wiejską ukształtowaną w historycznych założeniach ruralistycznych. W granicach planu znajduje się cała zabudowa obu wsi Domisław (Górny i Dolny), część zabudowy wsi: Nadziejewo wraz z przysiółkiem Wierzbnik, Wyczechy, Łoża, Krzemieniewo z przysiółkiem Malinowo, Sierpowo z przysiółkami Sierpowo Ogrodowa i Tartak, Sokole, Kijno oraz niewielki fragment zabudowy wsi Raciniewo i przysiółek Przygórze. Wszystkie te tereny znajdują się w strefie zurbanizowanej oznaczonej na rysunku Studium jako obszary zainwestowane o wskazanej na rysunku Studium przeważającej funkcji. Dla terenów znajdujących się w strefie zurbanizowanej w planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) związane z usługami publicznymi oraz innymi usługami
  - UE – teren usług edukacji,
  - UK – teren usług kultury,
  - US – teren usług sportu i rekreacji,
  - KO - teren obsługi komunikacji przeznaczony na cele infrastruktury integracji transportu publicznego (przystanek zintegrowany),
  - ZP – teren zieleni urządzonej (parki wiejskie),
  - CC – teren cmentarza czynnego,
  - U – teren usług,
  - UR- teren usług kultu religijnego;
- 2) związanym z zabudową mieszkaniową:
  - MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) związanym z produkcją rolną:
  - RZP – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - RZW – tereny wielkotowarowej produkcji rolnej;

Szczegółowy zasięg terenów związanych z główną funkcją obszaru objętego planem, jaką jest gospodarka rolna, to jest terenów RZP, RZW uwzględnia złożone wnioski do planu i wydane decyzje o warunkach zabudowy związane z rozbudową gospodarstw rolnych i wynikającą stąd planowaną lokalizacją nowych obiektów gospodarczych w istniejących gospodarstwach rolnych, głównie silosów i magazynów zbożowych.
- 4) związanym z zabudową przemysłową:
  - P – tereny produkcji,
  - PS – tereny składów i magazynów.

Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania w odniesieniu do strefy zurbanizowanej są spójne z kierunkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czarne.

Rozwiązania przyjęte w planie w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, to jest odnoszące się do terenów oznaczonych w planie jako:

- a) PE – teren produkcji energii,
- b) PEF – teren elektrowni słonecznej,

c) PEW – teren elektrowni wiatrowej,  
- na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) nie wymagają zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czarne.